

Enebolig Asbølljårvegen 149
Asbølljårvegen 149
7327 Svorkmo



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
22	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 21/05/2025

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 24
Hjemmelshaver:	Tor Erik Monseth
Tomt:	1211,8 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2017
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen hindringer på befaringen
Oppdragsgiver:	Aktiv Eiendomsmegling
Tilstede under befaringen:	Tor Erik Monseth
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2 fuktmåler

OM TOMTEN:

Tomten ligger i svakt hellende terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2017 med sokkel av betong i vegger og gulv. Trekonstruksjon i etasjeskille, Huset er bygget med trekonstruksjon med liggende panel på utsiden. Det er pulttak med stålplatetak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

ANNET:

Noen innvendige dører har stor bruksslittasje. Noe sprekker på gipstak ved vegg mot bod i 1. etasje. Det opplyses om at takstige blir montert

DOKUMENTKONTROLL:

Det foreligger byggegodkjente tegninger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gang Malt gips på tak og vegger. Flis på gulv

Tv-stue Malt gips på tak og vegger. Laminat på gulv.

Bad Malt gips i tak. Flis på vegger og gulv. Vaskerom Malt gips på tak og vegger. Flis på gulv. Soverom 1 Malt gips på tak og vegger.

Laminat på gulv. Soverom 2 Malt gips på tak og vegger. Laminat på gulv. Soverom 3 Malt gips på tak og vegger. Laminat på gulv. Bod

Malt gips på tak og vegger. Flis på gulv.

1. Etasje :

Kjøkken /stue Malt gips på tak og vegger. Laminat på gulv.

Soverom Malt gips på tak og vegger. Laminat på gulv.

Garderobe: Malt gips på tak og vegger. Laminat på gulv.

Wc: Malt gips på tak og vegger. Flis på gulv.

Bad: Malt gips på tak. Flis på vegger og gulv.

Bod Malt gips på tak og vegger. Laminat på gulv

FORMÅL MED ANALYSEN:

Med tanke på salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sokkeletasje	119				82	37
1. Etasje	90			45	86	4
SUM BYGNING	209			45	168	41
SUM BRA	209					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Sokkel : Gang, TV-Stue, Vaskerom, Bad og 3 soverom. Bod/Teknisk rom

1. Etasje. Kjøkken /Stue, Wc, Bad, Garderobe, Soverom Bod

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****MERKNADER OM ANDRE ROM:**

ANDRE MERKNADER:

Carport og sportsbod i carport mangler ferdigstillelse

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnnes

Byggmester Sveinung Gjønnnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

21/05/2025



Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Sprøytebetong grunnmur.

Merknader: Ingen vesentlige avvik registrert på befaringen

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av skjult under bakken og er ikke utilgjengelig for kontroll

Merknader: Det opplyses om at grunnmur er isolert med pordren på utsiden og at det ligger 3 lag med drensør og at det er fylt med shingel slik at det skal være godt drenert. Øvre side på huset har for lite fall fra mur slik at det blir unødvendig fuktbelastning på grunnmur

TG 1 1.4 Støttemurer

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Inen vesentlige avvik på befaringen

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger av tre med liggende panel. Betong i grunnmur

Merknader: Det er ikke registrert vesentlig avvik på befaringen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Fastkarm og åpningsvinduer og ytterdør fra byggeåret

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringen.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Pulttak med lufting. Trend stålplatetak.

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringen. Manglende takstige er beskrevet under pipe og ildsteder

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2017
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av taktro og papp

Merknader: Undertak er innebygget og er ikke tilgjengelig for inspeksjon

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner og beslag av stål

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringen

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda over garasje og balkong ut fra soverom

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen. Det er ikke demontert panel for å kontrollere oppbrett på overgang gulv til vegg

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Vedovn med stålpipe.

Merknader: Alt er innebygget og uten mulighet for inspeksjon.
Det er ikke montert takstige. Feiervesenet i Orkland kommune krever takstige.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille av tre.

Merknader: Det er knirk i gulv/parkett på kjøkken og stue .

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Sokkeletasjeverg mot terreng er av typegodkjent sprøytebetongløsning.

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringen.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betong gulv med overflate med fliser og laminatgulv.

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er boret hull på minimum 73 mm på teknisk rom for kontroll av fukt

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen. Varmegjennvinning/ventilasjonsanlegg er montert

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Malt gips i himling og flis på vegger

Merknader: - Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv.

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er innebygget bak flis og er ikke tilgjengelig.

Tiltakshaver ønsker ikke hulltaking i vegger.

Merknader: Det forligger dokumentasjon på ekstern uavhengig kontroll som bekrefter at badet er riktig bygget.

10.2 Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Malt gips i tak og vegger

Merknader: Forutsetter at det er brukt riktig våtromsmaling i vegger og tak

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er innebygget bak flis og er ikke tilgjengelig.

Merknader: Det forligger dokumentasjon på ekstern uavhengig kontroll som bekrefter at badet er riktig bygget.

11. Kjøkken**11.1 Kjøkken****TG 1** 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal kjøkken med Siemens intrigerte hvitevarer

Merknader: Mekanisk avtrekk over platetopp. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg. Overgang her vurderes til TG 2

12. Andre rom**Ingen** 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

13. VVS**TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Rør i rør anlegg

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørleggerarbeid. Tg 1 er bassert på at rørlegger har levert og montert i henhold til gjeldene monteringsanvisninger og godkjenninger. Rørlegger har levert kontrollerklæring på at det er prosjektert og montert i henhold til gjeldene forskrift.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom. Teknisk rom har sluk.

Merknader: Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt.
Ingen vesentlige avvik på befaringen

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2017

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Varmegjennvinningsagregat er plassert i teknisk rom

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom er i 1. etasje. Toalett med innebygget sistene

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringen.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektriske anlegget er visuelt besiktet

Merknader: Foreligger samsvarserklæring. Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er flyttet på noen innvendige vegger i forhold til byggemeldt tegning.

Det er flere plasser det er tatt på hull for inspeksjon men det er ikke montert luker slik at det er åpning rett inn til isolasjon. Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask på vaskerom.

Det opplyses om at det er pålegg om vannmåler og at det blir montert i nærmeste fremtid

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler ytterligere undersøkelse på knirk på kjøkkengulv.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Dårlig fall eller flatt terreng på øvre side av huset som er grunnlag for TG2
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 på grunn av manglene takstige.
8.1	Etasjeskillere
	Det er knirk i gulv/parkett på kjøkken og stue .