



Tilstandsrapport Leilighet
Tetenvegen 1.
2270. Flisa.



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Vegard Syversrud

Dato: 22/05/2023

Forstmester Mejdells veg 32a

Elverum 2407

41544653

vegard@syversrudtakst.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:95., Bnr: 43.
Hjemmelshaver:	Marthe Larsen Ruud
Tomt:	Felleseie tomt 3 888 m ²
Byggeår:	2019.
Andelsnummer:	
Seksjonsnummer:	2.
Kommune:	Åsnes

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	19.05.2023
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat felleseiet tomt pent opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfalterte veger ved bygget. Gjesteparkering på oppmerket plass.
Boligområdet med leiligheter, eneboliger og forretninger. Sentral beliggenhet.
Gode solforhold.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt isolert plate på mark med radonsperre. Støpte ringmurselementer.
Leilighetsbygget er oppført i prefabrikkerte moduler fra Moelven Byggmodul.
Yttervegger oppført i bindingsverk isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel og fasadeplater.
Innvendige vegger med bindingsverk, kledd med plater.
Skillevegger antatt utført etter gjeldende brann - og lydkrav for byggeåret.
Flat takkonstruksjon. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Garasje plass i felles carportanlegg.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Himling med betongelementer.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.

Understøttet med betongsøyler. Lys og strøm.

Utvendig bod på ca 5 m². Betonggulv. Overflater med OSB-plater.

Himling med betong. Lys og strøm. Isolert ytterdør.

Brannslukningsapparat på 6kg fra 2018 plassert på soverom. Anbefales hengt på vegg.

Brannvarslingsanlegg, sentral plassert i trappehus. Sprinkleranlegg, sentral plassert på teknisk rom i trappehus.

Sikringsskap plassert i gang. Ventilasjonsaggregat plassert i himling i gang.

Fordelerskap varme og forbruksvann plassert i himling på bad.

Stoppekran plassert i fordelerskap i himling på bad.

Inspeksjonsluke mot bad på soverom. Tilgang til kraner for fjernvarme og stakeluke.

Molokker til forskjellig slags avfall står ved innkjøring til Blomsterparken.

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

VEGGER: Overflater med malte plater.

TAK: Himlinger med malte plater. Letthimling i bod.

GULV: Eikeparkett.

Gulv med små riper og hakk, normal bruksslitasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2023 - Overflatebehandling av vegger.

2023 - Byttet lager på ventilasjonsaggregat.

2023 - Byttet lysbryter på avtrekksvifte på kjøkken.

Felleskostnader:

Ikke oppgitt.

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1.etasje	56	3	59	
Sum bygning	56	3	59	

P-ROM:

Entre, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

S-ROM:

Bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Utvendig bod på ca 5m² er ikke medtatt i arealoversikt.

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, ikke beregningsmessig areal. Ca areal: 12 m².

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:

Vegard Syversrud

Mer enn 10 års erfaring fra byggebransjen. Sertifisert takstmann gjennom BMTF.

22/05/2023

Vegard Syversrud

1. Våtrom**1.1 Bad/vaskerom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er bygget ferdig på fabrikk, heist- montert i bygget under byggeperioden.
 Vegger med våtromsplater og himling med malte plater.
 Baderomsinnredning med heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Vegghengt speil med lys.
 Glassdører, vegghengt toalett, vegghengt dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme.

Merknader: Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
- 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 tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater med fliser.

Merknader: Overflater på gulv fremstår i god stand.
 Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.
 Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
 Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2019
- 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. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med klemring. Observert mansjett under klemring.

Merknader: Hulltaking er ikke foretatt på grunn av inspeksjonsluke i delevegg bak våtsonen på soverom.
 Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
 Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
 Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
 Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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.

Norema kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, over og underskap, laminert benkeplate.

Rustfri kum med ettgreps blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin, ventilator, kitchenboard i benkerygg.

Integrert koketopp og stekeovn.

Merknader: Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning.

Det registreres komfyrvakt over kokeplate og normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med automatisk vannstopper(waterguard). Det er krav til dette ved nye vanninstallasjoner etter år 2010.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler.

Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2018.

Lydklassifisert ytterdør med kikkehull. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.

Merknader: Lite hakk i nedkant av dør til innvendig bod.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Uteplass med adkomst fra stue. Uteplass under overliggende balkong av betong og stålkonstruksjoner.

Uteplass belagt med heller. Utført med skjermvegg mot nabo. Elektrisk solskjerming styr med fjernkontroll.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Synlige avløpsrør med PP-plast. Vannledninger av rør i rør. Vannbåren varme via radiatorer og varme i gulv på bad. Innfelt fordelerskap for rør i rør system plassert i himling på bad. Vannstoppeventiler, energimåler, vannmåler og hovedstoppekran.
Sprinkelanlegget i leiligheten, sprinkelsentral plassert i felles teknisk rom.

Merknader: Innvendige vannrør og stoppekran er funksjonstestet og fremstår i god stand.
Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019
Det var sist inspisert i 2022
Det var rengjort i 2022
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner plassert i himling ved gang.
Ventiler for tilluft til oppholdsrom. Luftespalte under innvendige dører medvirker til at boligen har en tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2019
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 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Tre-faset elektrisk anlegg. Overbelastningsvern på 32A.

Innfelt sikringsskap med ekom del plassert i gang. Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern.

Skjult ledningsnett. Kursfortegnelse limt på skapdør. Kortslutningsvern og måler plassert i trappehus.

Merknader: Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og det ble ikke avdekket avvik med behov for tiltak. Samsvarserklæringen er fremlagt.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: