



Leilighet Midtegggen 14 D
 Midtegggen 14D
 7078 Saupstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 23/10/2024

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 godkjenningmyndigheter.

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:197, Bnr: 513
Hjemmelshaver:	Josef Johansen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1975
Tomt:	m ²
Kommune:	Trondheim kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nora Kvalvik Olavssøn
Befaringsdato:	07.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	

OM TOMTEN:

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1975, er på 4 etasjer + kjeller.

Hoved konstruksjon er oppført i betong.

Utvendige fasader med fasadeplater og teglsteinsforblending. Etasjeskiller i betong. Flatt tak tekket med takpapp. Vinduer med 3-lags isolerglass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hele leilighet må pusses opp

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

- Det er dødsbo og ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll

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

Gang: Belegg på gulv. Malte overflater på vegger og himling.

Kjøkken: Belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt overflate i himling

Stue: Belegg på gulv. Tynnpanel / Tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom: Avrevet gulvbelegg på gulv. Tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt overflate i himling

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer etter byggeåret

FELLESKOSTNADER:

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 m ²	S-Rom m ²
4 Etasje	57			9		
Samlet areal boder		16				
SUM BYGNING	57	16		9		
SUM BRA	73					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

BRA-e:

Leiligheten har 2 boder i kjeller, 1 bod i fellesareal og 1 bod på balkong.

MERKNADER OM AREAL:

- Samlet areal boder er areal måttet til 16 m² Areal er ukjent om det eies/diponeres

TAKHØYDER

- Takhøyder i 4. etasje er 2,45 meter

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

PLANAVIK

-Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

- Gulvbelegg har oppnådd sin brukstid

- Gulvbelegg på soverom er fjernet

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje. Trenger oppgradering

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med slitasje som kommer av bruk og alder.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er ikke møblert, og ingen var til stede under besiktigelsen.

- Det var ingen opplysninger om bolig før befaring.

ANDRE MERKNADER:

- På soverom er det avrevet gulvbelegg og demontert noen plater på vegger

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Takstmann

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 taksteringsforbund i 2015

23/10/2024



Sveinung Gjønnnes

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

- Baderomstapet på vegger og malt himling

Merknader: - Baderomstapet løsner/glipper i skjøter og i hjørner

- Baderomstapet løsner/glipper som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

- Alder, overnevnte forhold samt øvrige avvik påvist på badet tilsier at det kan regnes med rehabilitering.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Belegg med oppbrett på gulv.

Merknader: - Normal levetid på belegg er 25 år

- Belegg har oppnådd normal levetid

- Det er ingen dørterskel.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1975

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.

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

Baderomstapet og gulvbelegg fungerer som membran

Merknader: - Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år

- Overflate på vegger er vurdert til TG 3

- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom på grunn av at det er betong i vegger og bad er vurdert til TG 3

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1975

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter med frittstående hvitevarer.

Merknader: - Der er ikke mekanisk avtrekk over komfyr

- Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 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.

Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med tre-lags energiglass.

Merknader: - Det har vært skiftet vinduer men årstall er ikke kjent

- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling. (kjøkkenvinduer)

- Vinduer er i 4. etasje og utvendig så er ikke vinduer vurdert

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

- Balkong med utgang fra stue.

Merknader: - Balkong med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

- Rekkverket er i forhold til byggeårets krav til rekkverkshøyder.

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

6. VVS**TG 3** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Rørøpplagg fra byggeåret

Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Det er registrert feil på samtlige kraner

- Avløpsrør på vask på bad er demontert

- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1975

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

- Varmtvannsbereder fra 1975 er plassert i kjøkkenskap

- Det antas at varmtvannsbereder er fra byggeåret

TG iu 6.3 Ventilasjon

Ventilasjon

Merknader: - Det er registrert ventiler i himling.

- Ventilasjon er ikke undersøkt da det ikke er kjent hvilket anlegg det er og hvor det er plassert
- Det er ingen avtrekk over komfyr

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er åpent el-anlegg

Merknader: - Det foreligger ingen opplysninger ang. det elektriske anlegget

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

- Det er dødsbo og ingen tilgjengelig dokumentasjon
- Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Belegg har oppnådd normal levetid

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Der er ikke mekanisk avtrekk over komfyr
- Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje

4.1 Vinduer og ytterdører

- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.(kjøkkenvinduer)

6.2 Varmtvannsbereder

- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Baderomstapet løsner/glipper i skjøter og i hjørner
- Baderomstapet løsner/glipper som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Alder, overnevnte forhold samt øvrige avvik påvist på badet tilsier at det kan regnes med rehabilitering.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år
- Overflate på vegger er vurdert til TG 3
- Rehabilitering av badet så er prisvurdering avhengig av utførelse

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er registrert feil på samtlige kraner
- Avløpsrør på vask på bad er demontert
- Kostnad er avhengig av omfang og utførelse

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-