

Tilstandsrapport for leilighet.
Fageråsen 960 Snr. 11
2420 Trysil



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Søndre Lillebo

Dato: 25/09/2024

Knettmovegen 8

Nybergsund 2422

92826392

sondre@bmsl.no



Byggmester
Søndre Lillebo AS



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:33, Bnr: 852
Hjemmelshaver:	Guri E. Midtsundstad og Øyvind Skoglund
Seksjonsnr:	11
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Ikke opplyst om. m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Tilknyttet hytteområdets private vannanlegg.
Avløp:	Tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret gjennom borettslaget.
Ligningsverdi:	581 294
Byggeår:	2005

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.09.2024
Forutsetninger:	Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
	Tilstandsrapporten begrenser seg til innvendige bygningsdeler, siden utvendige bygningsdeler og øvrig bygningsmasse vurderes til å være felles med de andre eierseksjonene.
Oppdragsgiver:	Øyvind Skoglund
Tilstede under befaringen:	Øyvind Skoglund
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger tett på alpinanlegget med mulighet for både ski-inn og ski-ut. Område rundt leilighetsbygget er opparbeidet med plen og interne bilveier.

Opplyste felleskostnader er 4 483/ mnd. Felleskostnader dekker forsikring, tv/ internett, snørydding og vedlikehold på fellesarealer.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg oppført på betongkonstruksjoner under terreng. Vegger av betong og bindingsverk over terreng, utvendig kledd med trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i god stand, med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:
Lukket vedovn i stue.
Panelovner på vegg på soverom.
Elektriske varmekabler på bad, entré og i stue/ kjøkken.
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.
Ca. 2360 mm i entré.
Ca. 2280 mm i badstue og bad.
Ca. 2540 mm i øvrige rom. Deler av rommene har noe lavere romhøyde.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater. Avviket er kontrollert per rom. Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme. Største registrerte retningsavvik per rom ble målt til 6 mm avvik i soverom mot nordvest.

Skorstein og ildsted:

Leiligheten har en skorstein og ett ildsted.
- Merknader:
Det ble ikke avdekket åpenbare feil eller mangler ved ildstedet.
Hjemmelshaver opplyser at det er et avtrekk i skorstein som bør benyttes ved opptenning. Bryter for avtrekket er plassert på soverom mot nord ved siden av sikringsskapet.
Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist brannvarslere i leiligheten, samt to brannslukningsapparater.
- Merknader:
Det ene brannslukningsapparatet hadde produksjonsår fra 2005, det andre har ukjent produksjonsår. Brannslukningsapparater med pulver har en levetid på 10 år.
Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

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

Fliser i entré, badstue, kjøkken/ stue og bad. Parkett på soverom.

- Merknader:

Bom i enkelte fliser i entré og på badstue, det er ikke påvist løse fliser eller sprekker i fugemasse ved stikkprøver.

Normal bruksslitasje på øvrige overflater. Riper og hakk forekommer.

Vegger:

Fliser på bad. Trepanel på badstue. Gips og malte betongvegger på øvrige veggoverflater.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje. Riper og hakk forekommer.

Noe sprekkdannelse i overgang mellom vegg og himling.

Trepanel i badstue har noe misfarging ved badstuovn.

Himling:

Trepanel på badstue. Gips på øvrige himlinger.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand, noe riper og hakk forekommer. Enkelte mindre sprekker i overflater.

Innerdører:

Innerdører med glatte dørblad.

- Merknader:

Normal slitasje på overflater. Enkelte dører har mindre justeringsbehov. Innerdør til bad har noe merker etter fuktbelastning i nedkant.

Badstudør har løse og manglende tettelisten. Noe overflateslitasje.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Badstue:**

Plassbygget badstubenk i tre.

- Varmtvannsbereider er plassert under benk.

- Naturlig ventilasjon via ventil i himling og via ventil under badstueovn.

- Badstuovn på 4,5 kW.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand, med enkelte bruksmerker.

Ventilasjonen av badstuen føres ut til tilstøtende stue/ kjøkken. Det anbefales at ventilasjonen fra badstuen føres tilbake til badet for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Bad:

Veggmontert innredning med heldekkende servant, med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Dusjvegger i glass.

- Gulvmontert toalett.

- Avtrekk i himling.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand. Skapdører har noe justeringsbehov, og ene skapdøren satt noe løst på befaringsdagen.

Ett håndtak til dusjvegg er brukket av.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at i deres eie er følgende blitt utført:

- Overflatebehandling av innvendige overflater (egeninnsats).

- Overflatebehandling av utvendig kledning (i regi av borettslaget).

- Nylig installert el-bil lader i parkeringskjeller (i regi av borettslaget).

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
2. etasje	57 m ²			5 m ²	57 m ²	
SUM BYGNING	57 m ²			5 m ²	57 m ²	
SUM BRA	57 m ²					

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:

Entré, tre soverom, bad, badstue og stue/ kjøkken.

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

Arealmålingen er utført med laser.

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

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Leiligheten har tilgang på parkering i parkeringskjeller under leilighetsbygget, samt en bod på ca. 4 m².

Utvendig oppbevaringsskap for ski og snowboard.

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass i felles garasjeanlegg, med tilgang på el-bil lader.

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:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

25/09/2024



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert. Det ble ikke avdekket åpenbare mangler ved bygningsdelen.

Merknader: Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Leilighetsbygget har ikke krypekjeller.

Merknader:

Ingen 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger kledd med trepanel.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Det er foretatt visuell kontroll av yttervegger som tilhører leiligheten, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Ytterveggene fremstår som stabile, og utvendig kledning som godt vedlikeholdt på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om når sist overflatebehandling ble utført.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Yttervegger vurderes å være en del av fellesarealet.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 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:

Leiligheten har vinduer fra 2005. Ett vindu på soverom ved entré fra 2020.
Vinduene har to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2005.
Terrassedør med to-lags glassfelt med produksjonsår fra 2005.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.
Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer var i god stand på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende. Kun mindre bruksmerker på overflater.
Utførelse på vindu på soverom mot nord har skader og er forsøkt reparert med akryl eller silikon.
Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

Ytterdører:

Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, mindre justeringsbehov på terrassedør, ellers kun normal bruksslitasje på overflater.

Annet:

Vinduer og ytterdør er kun innvendig vurdert. Utvendige forhold ansees dekket av felleskostnadene.

4. Tak**Ingen** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak av trekonstruksjoner.

Merknader: Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert.

Ingen 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak av takstein.

Merknader: Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert.

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Leiligheten har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Leiligheten har overbygget terrasse mot øst på ca. 5 m².
Terrassen er oppført med gulv av betong. Rekkverk i tre.

Merknader: Terrassen fremstår som stabil og i normalt god stand på befaringsdagen. Tilfredsstillende høyde på rekkverk.

7. Våtrom

7.1 Bad**TG 2** 7.1.1 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.

Overflate av fliser på vegger. Malte gipsplater i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringdagen.

Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på vegg.

I våtsonen til dusjen er det plassert en innerdør uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Ved innerdør i våtsoner er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjsonen bak fliser og belaste veggkonstruksjonen. Løsning av innerdør og gjennomføring i våtsoner skal dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate av fliser på gulv.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste store skader på befaringdagen. Påvist noe bom/ hulrom under fliser mot badstue, ikke påvist løse fliser eller sprukne fuger.

Fallforhold på gulvet tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Det ble målt en høydeforskjell på befaringen på 13 mm. Høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel, tar utgangspunkt i at membran er lagt opp under dørterskel så topp flis er samme høyde som topp membran. Dette kan ikke kontrolleres uten at innerdøren demonteres, eller dokumentasjon fremlegges.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2005
- Det er 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det kunne ikke påvises noe slukmansjett under klemring i sluk.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier.

Forventet levetid på membran er snart utløpt.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

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.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i normalt god stand, kun med enkelte justeringsbehov av skapdører og bruksmerker. Enkelte skapdører har tegn etter fuktbelastninger i nedkant.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Leiligheten har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Leiligheten har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Leiligheten har ikke kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør systemet i entré.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

©mstr.no

Merknader:

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet på bad via siklemikk i vegg.

Det ble ikke påvist tetting imellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk, dette anbefales utbedret.

Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Stoppekran er merket, men for tilgang til kranen må fordelerskapet åpnes, noe som krever nøkkel. Det anbefales at nøkkel er lett tilgjengelig ved fordelerskap.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke og lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning.

Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i badstue.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Vannrør til og fra varmtvannsbereder er utført i plast. Det anbefales at minst 600 mm med rør fra berederen byttes ut med kobberør eller annet rør som tåler varme bedre.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Leiligheten har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Leiligheten har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via luftespalte i vindu i soverom mot sørvest og via veggventiler i oppholdsrom.

Merknader: Det antas at det er felles sentralavtrekk for hele bygget.

Hjemmelshaver opplyser at han ikke er kjent med at det finnes noen mulighet for justering av avtrekk.

I entré er det et avtrekk i himling. Hjemmelshaver opplyser at avtrekket tidligere var tilknyttet et tørkeskap som var plassert der.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i soverom mot nord.

Ledningsnett av skjult anlegg.

Merknader: Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer på utført arbeid.

Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av godkjent installatør.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke 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.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 24.09.2024.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, ligningsverdi, felleskostnader og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Hjemmelshaver opplyser at følgende påpekte mangler/ avvik vil bli rettet før salg:

- Justere skapdører på kjøkken og baderoms-innredning.
- Utbedre løs tetningslist på badstudør.
- Tetting av avtrekk fra tidligere tørkeskap i entré.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av innerdør i våtsonen til dusjen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fallforhold på gulvet etter kravene på oppføringstidspunktet, samt noe bom/ hulrom under enkelte fliser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av at membran ikke kan konstateres, samt kort gjenværende forventet levetid.

Bilder tilstandsgrad 2 TG2



7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av innerdør i våtsonen til dusjen.



7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fallforhold på gulvet etter kravene på oppføringstidspunktet, samt noe bom/ hulrom under enkelte fliser.



7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på bakgrunn av at membran ikke kan konstateres, samt kort gjenværende forventet levetid.

Bilde viser sluk uten synlig slukmansjett under klemring.

Bilder av diverse merknader



Eksempel på sprekker i hjørne, og i overgang mellom vegg og himling.



Mindre svelleskade på innerdør til bad.



Eksempel på misfarging på vegg i badstue.