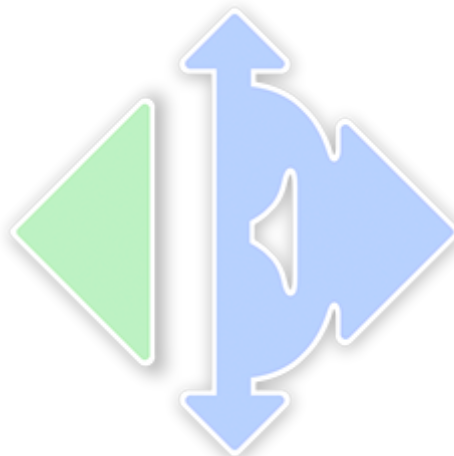


Enebolig Mølheimvegen 3
Mølheimvegen 3
7310 Gjølme



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnes

Dato: 12/11/2024

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 gjennstående 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:257, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	Tina Mariel Solemsløkk
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 214 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat vei fra E39
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplan Orkland kommune
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1910

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.11.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. - Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktigelsen. - Det var ingen opplysninger om bolig før befarings.
Oppdragsgiver:	Tina Mariel Solemsløkk
Tilstede under befaringen:	Tina Mariel Solemsløkk og takstmann
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

- Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med dekra takplater. Etasjeskille er et tre bjelkelag. 2 fags vindu.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
 - Det er utfylt spørreskjema fra takstmann
 - Ingen tilgjengelige tegninger
 - Kilder for informasjon er PropCloud
 - Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom
-

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

Kjeller:

Bod: Betonggulv, malt murvegg og rupanel i himling.

1. etasje

Vf: Flis på gulv, Malt MDF plater på vegger og malt MDF panel i himling.

Trapperom: Flis på gulv, Malt MDF plater og plater på vegg og malt MDF panel i himling.

Vaskerom: Flis på gulv, MDF panel på vegger og malt MDF panel i himling.

Gang: Laminat på gulv, Malt MDF plater på vegger og malt MDF panel i himling.

Spisestue: Laminat på gulv, Malt tapet på vegger og malt panel i himling.

Stue: Laminat på gulv, Malt tapet på vegger og malt panel i himling.

Kjøkken: Laminatgulv, malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i himling.

2. etasje

Gang: Laminatgulv, Malt MDF panel på vegg, og MDF panel i himling.

Bad: Flis på gulv, Våtromsplater på vegg, og MDF panel i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt tapet på vegger og panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel/MDF plate på vegg og malt panel i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv. Malt panel/MDF plate på vegg og malt panel i himling.

Soverom 4: Laminat på gulv. Malt panel/MDF plate på vegg og malt panel i himling.

Omkledningsrom : Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVIK**

- Planavvik målt med laser på gulv 2. etasje og viser høydeforskjell på opptil 30 mm på 2 m og opptil 30 mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Nevnte avvik er noe unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

GULV:

- Gulv er med slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder på gulv

VEGG/HIMLING:

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

INNERDØRER

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

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper
- Kjellertrapp betraktes som en stige

I kjeller er det arealer som ikke er målbar pga. takhøyde.

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:

Boligeier opplyser om at i 2015 ble det nytt tilbygg. Nytt takbelegg fra skifer til dekra takplater. Nye vinduer, etterisolering, drenering og ny utvendig kledning.



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
Kjeller	10			50		10
1.Etasje	74				74	
2. Etasje	74				74	
SUM BYGNING	158			50	148	10
SUM BRA	158					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus 1 Etasje		63				
Uthus 2 Etasje		15				
Frittstående terrasse				75		
SUM BYGNING		78		75		
SUM BRA	78					

BRA-i:

Kjeller: Bod.
 1. etasje: VF, Trapperom, Gang, Spisestue, Stue og kjøkken.
 2. etasje: Gang, bad, 4 soverom og omkleddingsrom.

BRA-e:

Frittstående uthus.

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER**

- Takhøyder i kjelleren er varierende, fra 1,9 meter
- Takhøyder i 1. etasje er ca 2,28 meter og varierer
- Takhøyder i 2. etasje er ca 2.2meter og varierer

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Frittstående uinnredet uthus. Bindingsverk med stående kledning og med stålplatetak. 1 etasje med loft.

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 Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

12/11/2024



Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Utvendig vurdert.

- Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

- Her er det begrenset tilkomst for vurdering. Terrasse rundt store deler av bolig.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Ukjent oppbygging

Merknader: Oppbygging på store deler av bolig og tilbygg er ikke kjent slik at etasjeskilte mod grunn ikke kan vurderes

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon/ tømmer og ytterkledning av liggende panel.

Merknader: - Noe grønske og svartesopp på kledning, vindskier og gesims.

- Vedlikeholdsbehov.

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Vinduer av type 2 rams vinduer og ytterdører fra 2015

Merknader: - Her er det utført uten blick på vindusomramming over vindu.

- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro. Inspisert fra kalt loft og fra bakkeplan.
- Taktekkingen er av dekra. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

Merknader: - Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan.

- Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen ved visuell besiktigelse.
- Ved innvendig inspeksjon fra kaldt loft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.
- Det er registrert store fuktmerker som trolig er fra før yttertaket ble skiftet i 2015
- Taktekkingen er av dekra taksteinsprofil. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1910

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret. Stålblater med taksteinsprofil (dekra) som yttertekkning. Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/avløpsrør for takvann.

Merknader: Det er ikke tilgang til lekting og undertak fra utside da det er dekra utvendig.

- Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.
- Store mengder med mose på tak
- Mosegrodd tak er tegn på vedlikeholdsnivået er noe mangelfullt
- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/avløpsrør for takvann.
- Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivarettatt.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktstjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

- Adkomst til kaldt loft over 2.etg fra luke i himling i 2.etg. Skille fra 2.etg til kalt loft er delvis fylt med isolasjon.

Merknader: - Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. Dette kan komme av eldre lekkasje fra før det ble montert stålblatetak, men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering.

- Det ble observert mye museloft på kalt loft.
- Mangelfull isolering
- Tilstrekkelig lufting kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet
- Ved eventuelle fornyinger i himling i 2.etg så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampspærre etter nyere prinsipper.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse foran inngangsdør og frittliggende terrasse

Merknader: - Terrasse foran inngangsdør er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.
- Noe grønske og svertesopp på gulv.
- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset.
- Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
- På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk.
- Nivåforskjell til terreng eller underliggende plan som er mindre enn 30 cm kan sikres på en annen forskriftsmessig enn rekkverk.
- Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

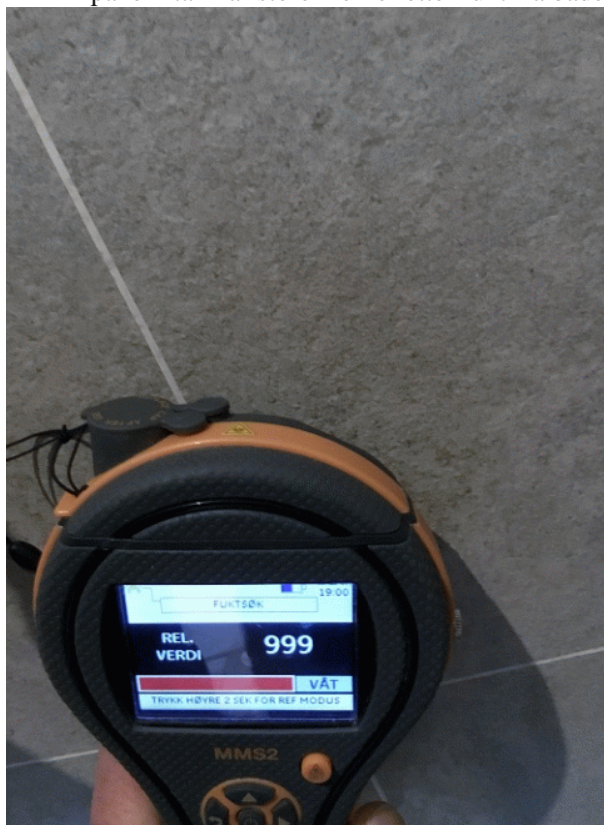
Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Baderomsplater på vegg og mdf panel i himling

Merknader: - Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjnise

- Baderomsplate svulle i nedre kant
- MDF panel i tak har store merker etter fukt fra badet



TG 2 7.1.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Flis med varmekabler på gulv

- Merknader:** - Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom under flis.
- Det er lite fall mot sluk i dusjnische.
 - Det er 10 mm lavere gulv ved vindu i gavlvegg og til dusjsone.(motfall til sluk)

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

- Merknader:** - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
- Det er ingen membran på vegger da det er baderomspanel på vegger.
 - Det er elektrisk avtrekksvifte.
 - Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er tømmer i vegger.
 - Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er registre forhøyet fuktverdier i baderomsplater
 - Ved videre bruk så anbefales det bruk av dusjkabinett

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 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.
- Det er ventiler som kan åpnes.

MDF panel i tak og MDF plater vegger .

- Merknader:** - Ikke våtromsoverflate på vegger
- Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
 - Det er ikke registret vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 1 7.2.2 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 ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis med varmekabler på gulv

Merknader: - Sluk var ikke synlig grunnet lite rom og mye skap
- Ingen vesentlige avvik på av en befaringdagen.

TG iu 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter. Det er ingen membran på vegger da det er MDF plater på vegger.
- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon er på yttervegg og innebygget WC på vegg mot tømmervegg

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
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 profilert fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger mot terreng har murpuss og himlinger har stubbloft/panel..

Merknader: - Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.
- Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen. I kjeller er det fuktutslag, Spesielt i hjørnene.
- Boligeier opplyser om at det er etablert ny drenering i 2015

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv mot grunn

Merknader: - Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår.
Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.
-Gulvet har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Noen sprkker, skjolder og avskallinger.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktmåling og ventilasjon

Merknader: - Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.

- Kjeller har ikke på forede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling ble derfor ikke utført.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget systerne.
- Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Vannrør er av kobber / rør i rør og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: -Vegghengt toalett i kjeller har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er ikke fremvist

- Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon for arbeider utført med anlegget av godkjent rørlegger
- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.
- Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.
- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra 1982
- Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
- Berederens plassering er tilfredsstillende.
- Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 l fra 1982

- Merknader:** - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

- Varmepumpe

Merknader: - Ingen kjennskap til årstall
-Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

Merknader: - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
-Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

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 elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

Åpent el-anlegg

Merknader: - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

- 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.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- 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.
- Trapp til loft har ikke retur gelender og er en bratt trapp
- Trapp til kjell og har ikke retur gelender og er en bratt trapp og kan betraktes som stige.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Det er registrert mye museloft på kalt loft slik at det anbefalers ytterligere undersøkelser ang. sikring mot mus.(Museband)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur
2.1	Yttervegger
	- Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims. - Vedlikeholdsbehov. - Tilstrekkelig lufting bak tre panel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Her er det utført uten blikk på vindusomramming over vindu. - Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	- Det er registrert store fuktmerker som trolig er fra før yttertaket ble skiftet i 2015 - Det er noe skade på taktro
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	- Store mengder med mose på tak - Det er ikke montert snøfangere på taket. - Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Det ble observert mye museloft på kalt loft. - Mangelfull isolering
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med. - Noe grønske og svertesopp på gulv. - Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset. - Behov for tiltak og overflatevedlikehold. - På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk. - Nivåforskjell til terreng eller underliggende plan som er mindre enn 30 cm kan sikres på en annen forskriftsmessig enn rekkverk. - Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjnise. - Baderomsplater sveller i nedre kant - MDF panel i tak har store merker etter fukt fra badet
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Det er lite fall mot sluk i dusjnise. - Det er 10 mm lavere gulv ved vindu i gavlvegg og til dusjsone.(motfall til sluk)
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter. - Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er registrere forhøyet fuktverdier i baderomsplater
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	- Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt. Har du saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	- Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuksikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen. - Gulvet har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Noen sprkker, skjolder og avskallinger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Vegghengt toalett i kjeller har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er ikke fremvist - Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon for arbeider utført med anlegget av godkjent rørlegger - Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.

10.2	Varmtvannsbereder
	- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
10.5	Ventilasjon
	- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. -Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft