

Enebolig Fargarvegen 19
Fargarvegen 19
7327 Svorkmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 06/01/2025

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:101, Bnr: 80
Hjemmelshaver:	Jan Magne Ree
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1555 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Svorkmo sentrum
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.01.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. - Natt til befaringsdagen var det et kraftig snøvær med vind og det ble begrenset tilgang rundt huset og det var snø over grunnmur slik at den ikke var synlig. - Ikke gangbart rundt huset
Oppdragsgiver:	Jan Magne Ree v / Kristin Ree
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1975 med kjeller av mur/betong i vegger og gulv. Trekonstruksjon i etasjeskille, Huset er bygget med trekonstruksjon med stående/ liggende panel på utsiden. Det er saltak med stålplatetak med takstein mønster som taktekking.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Bolig har hatt normalt vedlikehold

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Dødsbo og lite tilgjengelig informasjon
- Byggesaksmappe tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- 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:

Gang/trapp: Flis betong gulv. Malte mur/ MDF plater på vegger og Tak-ess i himling.

Gang: Belegg på gulv. Murvegger og panel i himling

Bod 3,6 m² : Flis på gulv. Malte mur/ plater på vegger og gipsplater i himling

Bod 4,9 m² : Flis på gulv. Malte mur/ plater på vegger og gipsplater i himling

Bod ved hobbyrom: Grovstøp på gulv. Mur / Panel på vegger og gipsplater i himling

Hobbyrom: Behandlet betong gulv. Malt mur på vegger og gipsplater i himling

Mellometasje:

Garasje med tilkomst fra kjeller:

Uinnredet garasje. Ubehandlet overflate på vegger og takstoler i himling

1.Etasje :

VF: Flis på gulv, Malt panel på vegger. Tak-ess i himling

Gang : Laminat på gulv, Malt panel på vegger. Tak-ess i himling

WC: Belegg på gulv, Malte plater på vegger. Tak-ess i himling

Trapperom: Laminat på gulv. Malte plater/brystpanel på vegger. Tak-ess i himling

Kjøkken: Belegg på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess i himling

Stue: Laminat på gulv, MDF plate på vegger. MDF panel i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. MDF panel i himling

Soverom 1: Belegg på gulv. Tapet / brystpanel på vegger. Tak-ess i himling

Soverom 2: Belegg på gulv. Tapet på vegger. Tak-ess i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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.
- 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.
- Dører i 1. etasje er fra ca 2009 og er hvite lettdører

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper

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:

Nytt takbelegg på slutten av 80 tallet eller i bynelsen av 90 tallet. Nytt kjøkken i 2009. Nye sikringer i ca 2009. Nye vinduer i ca 2009. Utlekking og ny kledning på noen vegger i 2009

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 med garasje	111				66	45
1 EDtasje	95			42	95	
SUM BYGNING	206			42	161	45
SUM BRA	206					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Vedbod		15				
SUM BYGNING		15				
SUM BRA	15					

BRA-i:

Kjeller : Gang/trapp, Gang, 3 Boder, Vaskerom, Hobbyrom

Mellometasje: Garasje med tilkomst fra kjeller

1. Etasje. VF, Gang, WC, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad og 3 Soverom

BRA-e:

Frittstående uthus/vedbod

MERKNADER OM AREAL:

Areal på verande/terrasse kan variere noe da de var helt nedsnødd på befaringsdagen. Areal på vedbod kan ha avvik da den var låst på befaringen

- Trapperom er medregnet i arealet

TAKHØYDER

- Takhøyder i kjelleren er varierende, fra 2,15 – 2,2 meter

- Takhøyder i 1. etasje er 2,34 – 2,40meter

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 uthus/vedbod på ca 15 m². Uthus var låst på befaringen og er ikke undersøkt

- Uthus er bygget av tre og er uinnredet.
 - Takoverbygg ved inngang
-

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

06/01/2025



Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

- Grunnmur er ikke besiktert fra utsiden da den var snødd ned

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt

Merknader: På grunn av store snømengder så er ikke terrengforhold vurdert

2. Yttervegger**TG 2** 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 utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

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

- Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - Ytterkledning er godt vedlikeholdt

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

- Grunnet store mengder med snø rundt huset så var ikke nedre del av kledning tilgjengelig for kontroll

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 2-lags isolerglass fra 2009 og ytterdører fra byggeår

Merknader: - Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling på soverom 1

- Verandadør på stue har avflassing av malig i nedre kant av vindu på innside.

- 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 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

- Prefabrikkerte takstoler

Merknader: - Takkonstruksjonen ble inspisert fra kald loft
- Ingen vesentlige avvik på takkonstruksjonen på befaringsdagen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1975
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak fra byggeår og lekter og stålplatetak fra ca slutten på 1980 eller først på 1990

Merknader: - Det er ikke tilgang til lekting og undertak på yttersiden da det er stålplatetak.
- Store snømengder på tak slik at det ikke er synlig om det er snefangere, takstige og høyde på pipe
- Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet. Det er opplyst om at det er fyringsforbud på ovn i kjeller.
- Det er registrert at det fyker inn litt snø rundt gjennomføringer ved ekstremvær.
- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå Det er ukjent om det er koblet på eget avløp
- Alle renner er fylt med snø og is slik at lekkasjer ikke kan oppdages.
- Undertak er undersøkt fra kald loft med tilkomst via loftluke

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda med utgang fra stue og terrasse ved inngangsdør

Merknader: Veranda og terrasse er ikke undersøkt da de er helt nedsnødd

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 avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

- Flis på vegg og MDF panel i himling

Merknader: - Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

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 ikke 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.

- Flis med varmekabler på gulv

Merknader: - Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom under flis.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1 cm.

- Noen fliser har noe stor kanting

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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.

Det er 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: - Har sluk kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold

- Membran er ikke synlig i sluk

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen

- Det er målt RH 27,7 % og 18,1 grad i vegg og det er ingen tegn til fukt i vegg.

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent til under 8 %

Instrument måler ikke fukt under 8 %



7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt murvegger og malt gips gips i himling.

Merknader: - Forutsetter at det er brukt riktig maling
- Ingen 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 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.

- Flis på gulv

Merknader: - Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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: - Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen
 - Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.
 - Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for arbeider utført med membran og hvilket produkter som er brukt
 - Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon er åpent og alle vegger er av mur

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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 profilert fronter fra 2002 med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.
 - Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
 - Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
 - Kjøkken er over 20 år gammelt og fungerer som tiltengt

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 ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Yttervegger i kjeller er av mur/betong

Merknader: - 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.
 - 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.
 - Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

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.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller uten varig opphold.

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.
 - Det er ikke ventilasjon da det ikke er rom med varig opphold

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

-Rørøpplagg fra byggeåret
 -Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: - 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.
 -Vegghengt toalett i bad 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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1974
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 l fra 1975

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:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk over 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

- Avtrekksvifte på badet.

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 installert i 1975

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.

- Hovedsakelig utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Merknader: - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- 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 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:

Byggemeldt tegning har ikke inntegnet garasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
2.1	Yttervegger
	- Ytterkledning fra byggeår må påregnes vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling på soverom 1
	- Verandadør på stue har avflassing av malig i nedre kant av vindu på innside.
	- 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
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale
	- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1 cm.
	- Noen fliser har noe stor kanding
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Har sluk kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold
	- Membran er ikke synlig i sluk
	- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	- Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.
	- Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-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.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.
	- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring.
	- Det kan regnes med utskifting av deler og 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