



Tilstandsrapport for leilighet.
 Storfossvegen 41 Snr 13
 2425 Ljørdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Søndre Lillebo

Dato: 04/03/2024

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 overvåking 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:9, Bnr: 633
Hjemmelshaver:	Bjørn Erik Carlson
Seksjonsnr:	13
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	24 760 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei. Privat felles parkering.
Vann:	Opplyst tilknyttet felles vanntilførsel.
Avløp:	Opplyst tilknyttet feller avløpsanlegg.
Regulering:	Området er regulert for forretningsformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst forsikret gjennom sameiet.
Ligningsverdi:	171 875,-
Byggeår:	Ca. 1980

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.02.2024
Forutsetninger:	Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. På befaringdagen var det snø rundt leilighetsbygget, samt på taket og på uteområdet. Bod med utvendig tilkomst hadde på befaringdagen mye inventar, og dermed noe begrenset tilkomst til overflater.
Oppdragsgiver:	Bjørn Erik Carlson
Tilstede under befaringen:	Bjørn Erik Carlson (på deler av befaringen).
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt.
Fellesareal mellom leilighetsbyggene.
Gruset innkjøring og parkering.

Tomten er festetomt.
Hjemmelshaver til feste er; Bjørn Erik Carlson.
Bortfester er; Trygve Opseth og Gry Torgals.
Festeavgift er inkludert i felleskostnader.

Flom:

Ifølge NVEs aktsomhetskart for flom, ligger eiendommen i et område med fare for flom.

Kulturminner:

Ifølge Riksantikvarens oversikt over kulturminner, ligger det kulturminner på eiendommen.
For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate mot grunn, med ringmur av lettklinkerblokker.
Yttervegger oppført som bindingsverk, utvendig kledd med beiset trepanel.
Skillevegg mot tilstøtende naboileilighet er oppført med lettklinkerblokker.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i god stand med normal bruksslitasje på overflater. Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov.
Det er noe gjenstående arbeider, blant annet i entré og bod med utvendig tilkomst.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige straktiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Elektrisk gulvvarme i entré, gang, soverom i 1. etasje, stue/ kjøkken og på bad.

Gulvvarme i entré, gang, soverom i 1. etasje og stue/ kjøkken, ble etablert samtidig som gulvene ble byttet. Varmekabler på bad er sannsynligvis fra byggeår.

Hjemmelshaver opplyser at enkelte termostater kan styres fra telefon.

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.

1. etasje:

Ca. 2200 mm i entré og bod med utvendig tilkomst.

Ca. 2160 mm i soverom og gang (målt på underside av bjelker).

Ca. 2140 mm i bad (målt ved sluk).

Ca. 2380 mm - 4720 mm i stue/ kjøkken (varierende takhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygning).

2. etasje/ hems:

Ca. 530 mm - 2400 mm i soverom (varierende takhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygning).

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

1. etasje:

10 mm avvik i entré.

24 mm avvik i gang.

22 mm avvik i soverom mot vest.

26 mm avvik i soverom mot øst.

33 mm avvik i stue/ kjøkken.

2. etasje/ hems:

8 mm avvik i gang.

9 mm avvik i soverom.

Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.

Bod med utvendig tilkomst ble ikke kontrollert, grunnet manglende tilkomst til nok gulvareal.

Totalt avvik inntil 15 mm per rom gir tilstandsgrad 1.

Totalt avvik over 15 mm per rom gir tilstandsgrad 2.

Totalt avvik over 30 mm per rom gir tilstandsgrad 3.

Gulv mot grunn og bjelkelag i 1. etasje vurderes til tilstandsgrad 3 på bakgrunn av målte verdier.

Etasjeskille mot 2. etasje vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist to brannvarslere i leiligheten.

- Merknader:

Det ble ikke påvist noe brannslukningsapparat på befaringsdagen. Det er krav til minst ett godkjent slukningsmiddel per boenhet.

Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Midlertidig brukstillatelse, datert den 15.07.1981.

- Kommuneplankart, dater den 26.02.2024.

- Kulturminnerapport, datert den 26.02.2024.

- Planopplysninger, datert den 26.02.2024

- Opprinnelige plantegninger av 1. etasje.

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

1. etasje: Fliser på bad. Laminat i entré og bod med utvendig tilkomst. PVC-gulv i stue/ kjøkken og soverom.
 2. etasje/ hems: Laminat på alle gulvoverflater.
- Merknader:
Gulv av PVC har enkelte glipper i skjøter og lokal slitasje, spesielt ved trapp opp til 2. etasje/ hems.
Øvrig gulv har normal bruksslitasje.
Det mangler enkelte lister og avslutninger langs gulv. Enkelte lister dekker ikke glipper mellom vegg og gulv.

Vegger:

1. etasje: MDF-plater i entré og bod med utvendig tilkomst. Fliser i dusjsonen på badet. Trepanel på øvrig veggoverflate. I stue/ kjøkken og soverom mot tilstøtende naboelighet, er det en skillevegg oppført i lettklinkerblokker.
 2. etasje/ hems: Trepanel. Skillevegg mot tilstøtende naboelighet, oppført i lettklinkerblokker.
- Merknader:
Overflater har normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.
Det mangler enkelte karmlister i entré og i bod med utvendig tilkomst.

Himling:

1. etasje: MDF-panel i entré og bod med utvendig tilkomst. Åpent bjelkelag med synlige bjelker i gang og på soverom. Trepanel på øvrige himlinger.
 2. etasje/ hems: Trepanel.
- Merknader:
Overflater med normal bruksslitasje.
Bad har ikke taklister.

Innerdører:

1. etasje: Innerdør mellom entré og gang er opprinnelig ytterdør fra byggeår. Øvrige innerdører er av nyere dato.
 2. etasje/ hems: Innerdør av nyere dato.
- Merknader:
Innerdør mellom entré og gang har stor bruksslitasje på overflater.
Innerdør i 2. etasje/ hems har utettheter i dørkarm, da denne er blitt tilpasset takvinkelen.
Innerdør til bad mangler luftespalte i under- eller overkant av døren.
Øvrige innerdører fremstår som i god stand.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

- Veggmontert innredning med skapdør og heldekkende servant, ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
- Veggmontert toalett, med innebygget sisterner.
 - Dusjvegger i glass.
 - Speil på vegg med lys.
 - Avtrekksvifte i himling.
 - Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**Hjemmelshaver opplyser:**

- Ca. 2018-2020- Overflatebehandling av innvendige overflater.
- Ca. 2018-2020- Nye gulv på alle gulvoverflater.
- Ca. 2018-2020- Nye vannrør av typen rør-i-rør, internt i hele leiligheten.
- Ca. 2018- Ny terrasse sammen med tilstøtende leilighet.
- Ca. 2018- Ny kjøkkeninnredning.
- Ca. 2018- Ny varmtvannsbereider.
- Ca. 2020- Oppgradering av bad med ny membran og overflater.
- Ca. 2023- Ny entré og bod med utvendig tilkomst oppført over tidligere terrasse.

Det er ikke fremlagt noe kvittering på utført arbeid som ikke er utført av hjemmelshaver selv.

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 måleverdige.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	43 m ²	2 m ²		14 m ²	43 m ²	2 m ²
2. etasje/ hems	9 m ²				9 m ²	
SUM BYGNING	52 m ²	2 m ²		14 m ²	52 m ²	2 m ²
SUM BRA	54 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:

- etasje: Entré, gang, to soverom, bad og stue/ kjøkken.
- etasje/ hems: Gang og soverom.

BRA-e:

- etasje: Bod med utvendig tilkomst.

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 godkjennelse fra kommunen.

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

Deler av areal i 2. etasje/ hems var ikke målbart på grunn av takhøyde under 1900 mm. Totalt gulvareal i 2. etasje/ hems ble målt til ca. 18 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:



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

04/03/2024



Sondre Lillebo

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.

Grunnmur av lettklinkerblokker, støpt plate mot grunn.

Ringmur av forskalingsblokker med bjelkelag av tre i entré og bod med utvendig tilkomst.

Merknader: Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Det kunne ikke påvises skader eller sprekker på den synlige og tilgjengelige delen av grunnmuren. Store deler av grunnmuren var tildekket med snø på befaringsdagen, og lot seg ikke kontrollere.

Ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvvavsetning.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Entré og bod med utvendig tilkomst har bjelkelag med krypekjeller mot terreng.

Det er ingen tilkomstmulighet til krypekjeller, og krypekjelleren lar seg ikke kontrollere.

Merknader: Siden det ikke er mulig å kontrollere krypekjelleren fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand krypekjelleren er i.

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker i ringmuren for innvendig kontroll.

På befaringsdagen ble det påvist utettheter i overgang mellom grunnmur og bjelkelag under entré og bod med utvendig tilkomst, noe som kan gi tilgang for skadedyr.

Krypekjelleren har ingen ventilasjonsmulighet, noe som kan øke risikoen for sopp- og råte skader.

Krypekjeller er å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte.

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt boligen var delvis tildekket med snø.

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 2 2.1 Yttervegger

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

Det er 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 utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.

Merknader: 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 befaringdagen.

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader. Det ble ikke påvist slike skader på befaringdagen.

Nye yttervegger mangler utvendig overflatebehandling og øvrige yttervegger har vedlikeholdsbehov på overflater. Det mangler beslag i overgang mellom gammel og ny ytterkledning på gavlvegg mot vest.

Forventet levetid på ytterkledningen er snart utløpt, og det må påregnes utbedringer i fremtiden.

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

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Leiligheten har stort sett vinduer fra 1980. Vindu i entré er sannsynligvis fra ca. 2023.

Vinduer fra 1980 har tre-lags glass og er sidehengslet. Vindu i entré er med to-lags glass og er sidehengslet.

Ytterdører:

Leiligheten har ytterdører i tett utførelse, sannsynligvis fra ca. 2023.

Ytterdør til bod med utvendig tilkomst er innadslående.

Skyvedør til terrasse fra 1980, med tre-lags glass.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringdagen.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:

Vinduer:

Vinduer fra 1980 har slitasje på overflater og noe justerings- og vedlikeholdsbehov.

Vindu fra ca. 2023 var i god stand på befaringdagen og fungerte tilfredsstillende. Kun mindre bruksmerker på overflater.

Ytterdører:

Ytterdører fra ca. 2023 fungerte greit på befaringdagen, med normal bruksslitasje.

Ytterdør til bod med utvendig tilkomst er ikke egnet for montering som innadslående ytterdør. Det anbefales at ytterdøren byttes, eller at den endres til utadslående ytterdør.

Skyvedør til terrasse har stor bruksslitasje, og vedlikeholdsbehov.

Annet:

Enkelte vinduer har ikke beslag i overkant, det ble ikke avdekket skader på bakgrunn av manglende beslag.

Ytterdører mangler beslag i underkant, det ble ikke avdekket skader på bakgrunn av manglende beslag.

Forventet levetid på vinduer og ytterdører fra 1980 er utgått, og det må påregnes å bli byttet ut i nær fremtid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt utvendig fra bakkeplan, og fra inne i leiligheten.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Lufting av yttertak via luftespalte ved raft. Luftespalte til takkonstruksjon over entré og utvendig bod mangler netting, eller annen tetting for skadedyr.

På befaringsdagen var det fuktskjolder på taktro. På bakgrunn av at yttertaket er skiftet nylig, antas det at fuktskjolder i taktro er fra tidligere. Tilstanden bør overvåkes.

Forkantbord hadde på befaringsdagen fuktskader, og bør skiftes ut.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taktekking av takshingel.

Takrenner i treverk.

Merknader: Yttertaket var ikke tilgjengelig for kontroll, grunnet snøforholdene på befaringsdagen.

Yttertaket og takrenner er opplyst montert i 2019.

Takrennene har ikke tilfredsstillende tetthet, og det var pågående lekkasjer på befaringsdagen. Takrennene har heller ikke nedløp for bortledning av takvann. Det anbefales at takrennene skiftes ut, og nedløp monteres.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Leiligheten har ikke tilgjengelig lofts-konstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Leiligheten har en andel av terrasse mot sørvest på ca. 14 m².

Terrasser er bygget opp på bjelkelag av impregneret treverk, og impregnerte terrassebord.

Terrassen ble oppført i ca. 2018.

Merknader: Terrassen var på befaringsdagen tildekket med snø, og overflatene lot seg ikke kontrollere.

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.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate med trepanel på vegger, og fliser i dusjsonen. Himling av trepanel.

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

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

Det er uegnet materiale og innerdør i våtsonen til dusjen uten dokumentert utførelse. Vinduet og veggoverflater er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger i glass.

Våtrommet har mekanisk avtrekk i himling, men mangler tilfredsstillende tilluft mulighet til rommet. Tilluft mulighet etableres som regel i forbindelse med innerdør.

Deler av utførelsen har ikke fagmessig utførelse.

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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater av fliser på gulv. Nedsenket dusjsone.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringdagen.

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

Fallforhold på gulvet tilfredsstiller ikke kravene på oppføringstidspunktet. I dusjsonen var gulvet tilnærmet flatt. Utenfor dusjsonen ble det påvist fall mot sluk, men ikke nok til å tilfredsstille forskriftskravet på oppføringstidspunktet.

Hjemmelshaver opplyser at våtrommet har fungerer med dette avviket.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Opplyst membran under fliser fra ca. 2020.

Påvist slukmansjett i sluk.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Slukmansjett er ikke klemt under klemring i sluk, noe som resulterer i en utett overgang mellom membran og sluk.

Hjemmelshaver opplyser at på grunn av røroppstikkets plassering i gulv ved vask, var det ikke mulig å lage tilfredsstillende løsning på membran rundt røroppstikk, og i overgang mellom gulv og vegg ved servant. Det anbefales at denne delen av våtrommet ikke belastes med vannsøl.

Hjemmelshaver opplyser at arbeidet er utført med egeninnsats, og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon utover enkelte bilder av delevegg mot kjøkken.

Det ble målt etter fukt fra inne i konstruksjonen bak dusjsonen, uten at fukt kunne påvises på befaringdagen.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2018

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 profilerte fronter og benkeplate i laminat.

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

Integreerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle- og fryseskap.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, kun med enkelte mindre justering av skapdører.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Det ble ikke påvist lekkasjefølger for oppvaskmaskin eller komfyrvakt ved platetopp. Lekkasjefølger og komfyrvakt var et krav på oppføringstidspunktet, og anbefales montert.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018-2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør:

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

Stoppekran er plassert på bad.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.

På befaringsdagen var det differanse på vanntrykket på varmt- og kaldtvann fra blandebatteri på servant på bad.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skapet og fra lekkasjebokser i dusjen, føres ut på gulvet på bad via siklemikk i vegg.

Fordeleskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.

Stoppekran er ikke merket.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Avløp fra vaskemaskin har ikke noe vannlås, noe som kan gi lukt fra avløpet.

Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering. Lufting av avløp via vakuumentil, plassert i kasse for innebygget sisterner.

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

Innebygget sisterner:

Innebygget sisterner på bad. Sisternen er tilgjengelig for kontroll via avtagbart lokk over sisternen.

Det ble påvist spalte ved gulv for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterner.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på sisterner eller utførelse av arbeidet.

Annet:

Rørleggerarbeidene er opplyst utført av hjemmelshaver, og bør på generelt grunnlag kontrolleres av fagkyndig rørlegger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 107 liter plassert i kjøkkenbenk.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og må lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger.

Avløp fra sikkerhetsventil bør føres inn til tilstøtende bad eller til oppvaskkum, for å begrense en eventuell lekkasje fra sikkerhetsventil.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Leiligheten har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Leiligheten har ingen varmesentraler.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten ventileres via lufteventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merknader: Det mangler luftespalte under eller over dør til badet for å sikre tilfredsstillende tilluft til badet. Avtrekksvifte på bad er kun fuktstyrt, og kan ikke betjenes med egen bryter. Det anbefales at det etableres veggventiler i alle oppholdsrom, for å bedre ventilasjonsmuligheten i leiligheten.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 3 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 1980

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.

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.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og porselenssikringer, plassert i gang.

Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

Merknader: Elektrisk anlegg av blandet alder.

Det ble påvist berøringsfare på strømførende ledninger i sikringsskapet. Strømførende ledninger må kapsles inn.

Kursfortegnelse og antall sikringer stemmer ikke overens.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer på eventuelt utført arbeid.

Det er uklart når sist kontroll av det elektriske anlegget ble utført.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 27.02.2024.

Rekkverk i 2. etasje har for store mellomrom mellom spiler. På befaringsdagen ble det påvist mellomrom på ca. 130 mm.

Trapp opp til 2. etasje tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, blant annet med tanke på stigningsvinkel og rekkverk.

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av 1. etasjen av leiligheten. De fremlagte tegningene viser en speilvendt planløsning av leiligheten. Det er ikke fremlagt tegninger av 2. etasje/ hems eller av endret planløsning med ny entré og bod med utvendig tilkomst.

Hjemmelshaver opplyser at entré og bod med utvendig tilkomst ikke er byggemeldt til kommunen.

Hjemmelshaver opplyser at det er felleskostnader på 1690,- per måned.

Felleskostnader dekker: Gressklipping, snømåking, søppel, felles strømavgifter i sameiet, forsikringer i sameiet, festeavgift og årlig innbetaling fra sameiet til løypekjøring langrenn.

I kommunens arealplan er område regulert med forretninger som arealformål. Dette kan by på eventuelle problemer ved søknadspliktige- og ikke søknadspliktige tiltak som måtte ønskes utført i fremtiden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at yttertak og terrengforhold kontrolleres ytterligere, da disse bygningsdelene ikke ble fullstendig kontrollert på befaringsdagen, grunnet snøforholdene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på bakgrunn av manglende ventilasjons- og inspeksjonsmulighet for krypekjeller.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn av kort gjenværende forventet levetid på store deler av ytterkledningen og vedlikeholdsbehov på overflater, samt manglende beslag i overgang mellom gammel og ny ytterkledning i gavl mot vest.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av vedlikeholdsbehov på vinduer, samt utgått forventet levetid på vinduer og ytterdør fra 1980.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder i taktro, samt fuktskader på forkantbord.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale og innerdør i våtsonen til dusjen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av at fallforhold på gulvet ikke tilfredsstillende forskriftskravet på oppføringstidspunktet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av mangelfull overgang mellom slukmansjett og sluk, samt manglende dokumentasjon på utførelse.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av at anlegget er utført uten bruk av fagkyndig rørlegger, samt manglende dokumentasjon på innebygget systerne.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring av varmtvannsbereder.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilluft mulighet til bad.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG3 settes på bakgrunn av berøringsfare på strømførende ledninger i sikringsskapet. Prisvurdering gjelder innkapsling av strømførende ledninger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

Bilder tilstandsgrad 2 TG2

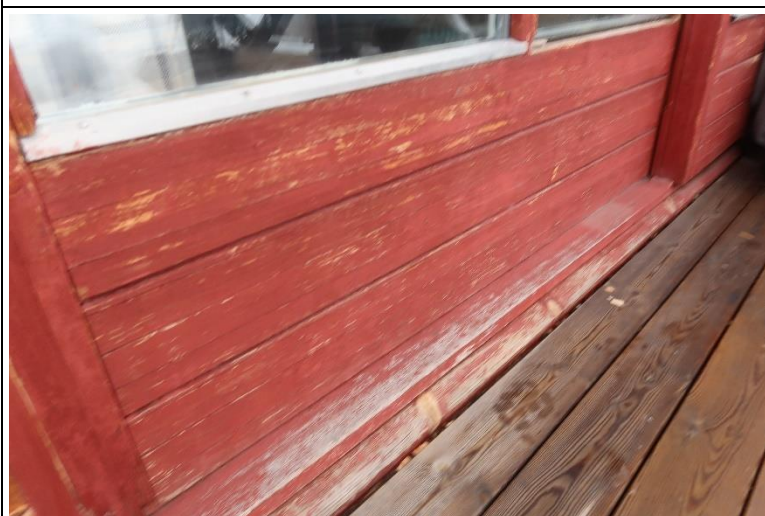
*1.2 Krypekjeller*

TG2 settes på bakgrunn av manglende ventilasjons- og inspeksjonsmulighet for krypekjeller.

*2.1 Yttervegger*

TG2 settes på bakgrunn av kort gjenværende forventet levetid på store deler av ytterkledningen og vedlikeholdsbehov på overflater, samt manglende beslag i overgang mellom gammel og ny ytterkledning i gavl mot vest.

Bilde viser manglende beslag i overgang mellom gammel og ny ytterkledning.

*3.1 Vinduer og ytterdører*

TG2 settes på bakgrunn av vedlikeholdsbehov på vinduer, samt utgått forventet levetid på vinduer og ytterdør fra 1980.

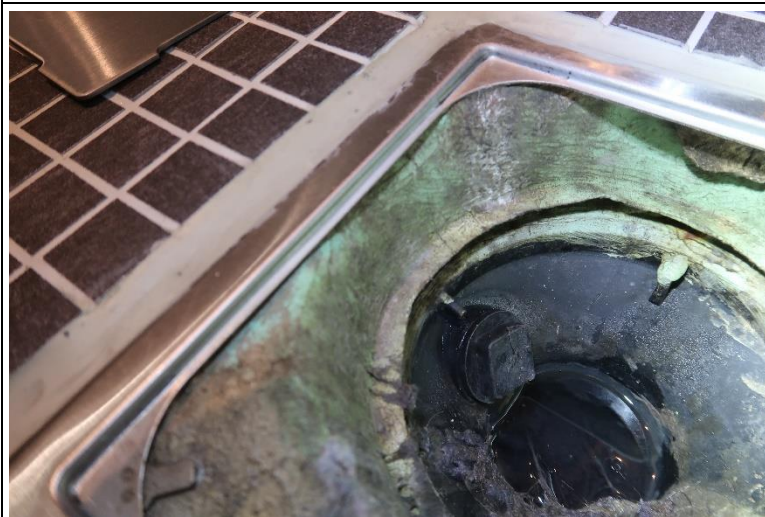
Bilde viser vedlikeholdsbehov på skyvedør på stue/ kjøkken.



4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder i taktro, samt fuktskader på forkantbord.

Bilde viser fuktskade på forkantbord.

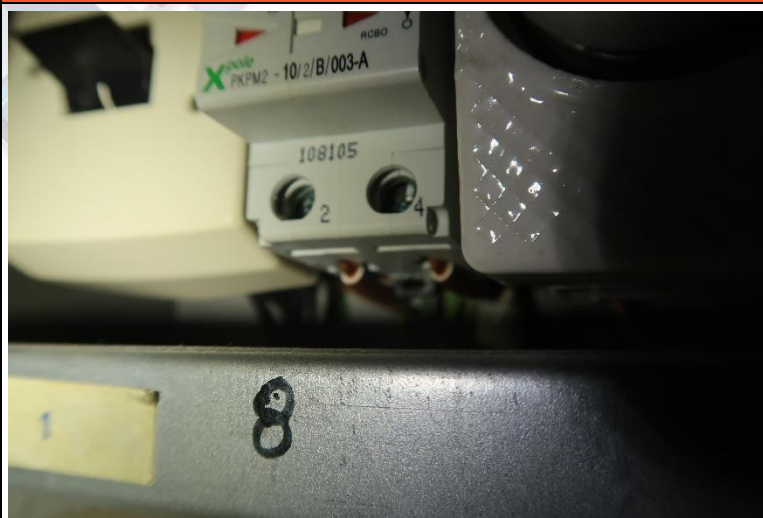


7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på bakgrunn av mangelfull overgang mellom slukmansjett og sluk, samt manglende dokumentasjon på utførelse.

Bilde viser at slukmansjett ikke er klemmt under klemring.

Bilder tilstandsgrad 3 TG3



11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG3 settes på bakgrunn av berøringsfare på strømførende ledninger i sikringskapet.

Bilder av diverse merknader



Eksempel på manglende listverk langs gulv.

Bilde er tatt i entré.



Bilde viser glippe i endeskjøter på gulv av PVC.

Bilde er tatt i stue/ kjøkken.

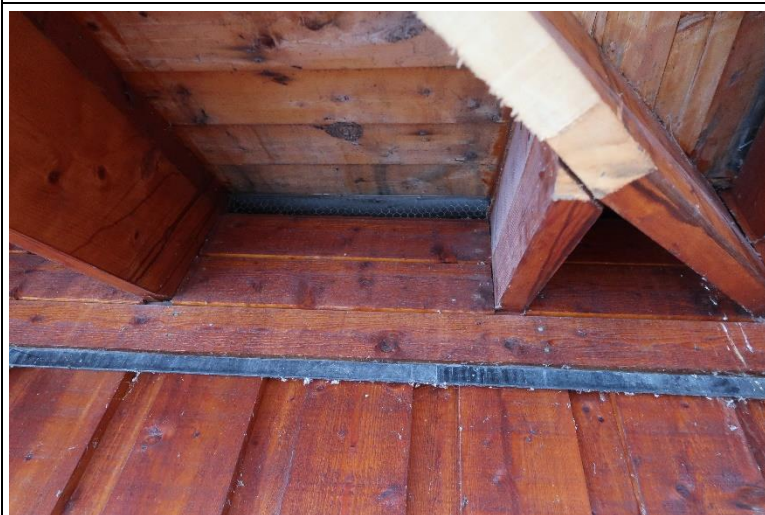


Bilde viser ytterdør til bod med utvendig tilkomst.

Ytterdøren er ikke egnet for montering som innadslående ytterdør.



Bilde viser utettheter ved bjelkelag til entré og bod med utvendig tilkomst.
Fare for inntrenging av skadedyr.



Bilde viser fuktskjolder og tegn fra tidligere lekkasjer fra tak.