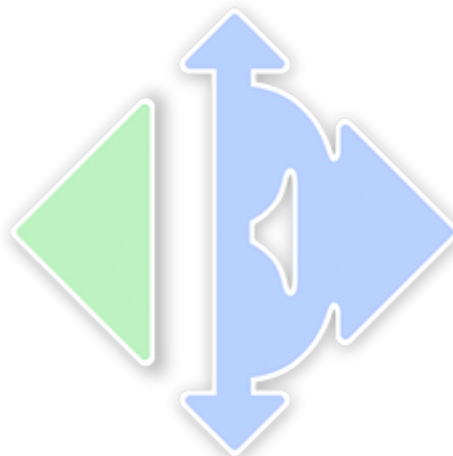




Enebolig asbølljårvegen 1
Asbølljårvegen 1
7327 Svorkmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 27/12/2024

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige 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:106, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Zilvinas Kazimieraitis
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2 093 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Tomten er opparbeidet med innkjørsel fra offentlig vei helt inn
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplan Orkland kommune
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1946

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.11.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. - Boligen er normalt møblert i første etasje og leieboer var til stede under besiktigelsen. - Leilighet på loft og i kjeller var umøblert - Det var ingen opplysninger om bolig før befarings. - Det var snødekte tak og terrasser
Oppdragsgiver:	Zilvinas Kazimieraitis
Tilstede under befaringen:	Leieboer 1. etasje
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2 fuktmåler

OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.
- Tomt var snødekt

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmurskonstruksjonen er betong. Konstruksjonen er av plank, utvendig er boligen kledd med stående kledning. Vinduer er 2-lags vindu fra 1982. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og er tekket med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Bad i kjeller og 1 etasje kan det regnes med å skifte baderomsplate.

ANNET:**BRANNSIKKERHET:**

- Røykvarslere er montert men delvis plukket ned
- Brannslukningsapparat ikke montert men ligger på gulv
- Ingen beskrivelse om brannkrav mellom leilighetene og er derfor ikke vurdert

DOKUMENTKONTROLL:

- FDV er ikke fremlagt.
- Ingen/ lite med dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- 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
- Det er ikke utfyllt 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 Etsasje

Gang m/trapp: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Gang: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Vaskerom: Flis på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Bad: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Soverom: Flis på gulv. Baderomsplater på vegger. MDF panel i himling

Stue / kjøkken: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Lasert panel i himling

1.Etsasje.

Vf: Flis på gulv. Malt plate/flis /tapet på vegger. Malt plate i himling

Gang m/trapp: Laminat på gulv, MDF plate på vegger og malt plate i himling.

Gang 3 m²: Laminat på gulv, Malt plate /MDF plate på vegger og malt plate i himling.

Gang 5,7 m²: Laminat på gulv, Malt plate på vegger og malt plate i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv. Flis på vegger og malte plater i tak

Soverom: Laminat på gulv, Malt plater på vegg og malte plater i himling.

Spisestue: Laminat på gulv, Malt plate/panel på vegger og malte plater i himling.

Stue: Laminat på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.

Bad: Flis på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.

Loftetasje.

Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og i himling

Soverom 1: Parkett på gulv, Malt plater på vegger, og malte plater i himling.

Soverom 2: : Parkett på gulv, Malt plater på vegger, og malte plater i himling.

Bad: Belegg på gulv, MDF plater på vegger. MDF panel og malt plate i himling

Kjøkken: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel og malt plate i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 20 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

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 håndløper er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler rekkverk
- Kjellertrapp betraktes som en stige og er uten form for rekkverk og er ingen godkjent trapp

ANNET:

- Større slitasje på de eldste karmen og dører
- Dører fra byggeår og hvite lettdører der årstall er ukjent

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 tilbygg som VF i 1 etasje Årstall ikke kjent
-

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 etasje	59					
1. Etasje	78			65		
Loftetasje	50					
SUM BYGNING	187			65		
SUM BRA	187					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		17				
Redskapsshus		62				
SUM BYGNING		79				
SUM BRA		79				

BRA-i:

Kjeller:
 Gang m/trapp, Gang, vaskerom, bad, soverom og stue/kjøkken
 1 etg:
 VF, Gang m/trapp, gang 3 m², gang 5,7 m², bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue.
 Loftetasje:
 Gang, 2 soverom, bad og kjøkken

BRA-e:

Garasje og redskapsshus

MERKNADER OM AREAL:

- Ikke medregnet i BRA der rommene ikke har takhøyde på minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter.

- Trapperom er medregnet i arealet

- Rom på loft har større gulvareal

TAKHØYDER

- Takhøyder i kjelleren er ca 2 m

- Takhøyder i 1. etasje er ca 2,4 m

- Takhøyder i 2. etasje er ca 2,15 m

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 garasje

- Vegger i garasje består av uisolert bindingsverk med stående panel. Labank porter. Garasje er skjev og en del råte på kledning

- Uthus med vedbod. Uinnredet uthus med vedbod.

- Vegger i uthus består av uisolert bindingsverk med stående panel. Port med motor. Betong gulv i uthus og delvis løst tregulv i vedbod

Garasje og uthus er ikke undersøkt og vurdert

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

27/12/2024



Sveinung Gjønnes

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: - Utvendig vurdert.

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

- Det er bare en liten del av grunnmur som er synlig. Kun over jordbandet på tre sider av bolige. På innside er grunnmur innkledd

- Vann fra tak nedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann.

- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

- Det er ikke kjent om det er utført tiltak på drenering og antaes for å være fra byggerår

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold

Merknader: - Det virker som det ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen.

- Han ikke undersøkes da det er en terrasse/ veranda på hele siden

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 tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk/plank og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - Noe grønske og svertesopp på kledning.

- Vedlikeholdsbehov.

- Mustetting er mangelfull da det kommer inn mus

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

- 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 påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Opplyst om at vinduer 2-lags isolerglass er fra 1982

Merknader: - Vinduer trenger vedlikehold

- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.
- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i vegg, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- På befaringsdagen så var alle vinduer i 2. etasje full av dogg

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro. Inspisert fra loft

Merknader: - Takkonstruksjonen ble inspisert fra kald loft

- Skorstein over tak har trulig lekkasje da det kommer sotvann ut over gulv i soverom 2., etasje
- Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekking med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Her er takvinkel på 36 grader og mangler snøfangere på en side av huset
- Her anbefales det ytterligere undersøkelser da det er synlige merker etter tidligere lekkasjer

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1946

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Merknader: - Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.

- Snødekte tak gjør at en innspeksjon ikke mulig
- Fra bakkenivå så virker det som overgang tak vegg på ark trenger ytterligere undersøkelse
- Underside taktro blir vurdert under pkt loft

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Merknader: - Adkomst til kaldt loft over 2.etg fra luke i himling i 2.etg. Skille mot 2.etg er delvis isolert

- 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 nytt yttertak, men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering.
- Det er misfarging på tro og konstruksjon
- Undertak rimer på befaringsdagen. (tegn til dårlig lufting/dampsperre opp mot kaldt loft)
- Bør holdes ved tilsyn ved større temperaturforskjeller ute og inne.
- Ved eventuelle fornyinger i himling i 2.etg så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

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

Veranda forran inngangsdør

Merknader: - Veranda ikke vurdert da den var snødd ned

7. Våtrom

7.1 Vaskerom i kjeller

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.

MDF plater på vegger og MDF panel i himling

Merknader: - MDF plater på vegger og MDF panel i himling er uegnet materiale på vaskerom.

- MDF plater på vegger sveller



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.

Flis med varmekabler på gulv

Merknader: - Det er flatt gulv uten lokalt fall til sluk

- Det er ingen oppkant mot vegg

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er tegn til feil utførelse av våtrom da veggplater sveller grunnet fukt

7.2 Bad i kjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Baderomstapet på vegger og MDF panel i himling.

Merknader: - Baderomsplater glipper i skjøter i dusjsone.

- Fukt i baderonsplate i dusjsone



TG 2 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 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.

Flis med varmekabler på gulv

Merknader: - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm

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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: - Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er murvegger som er utført på begge sider og en vegg mot yttervegg

7.3 Vaskerom/Bad 1. etasje

TG 2 7.3.1 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.

Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling.

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

- Baderomsplater glipper i skjøter i dusjsone.

- Fukt i baderomsplate i dusjsone



TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flis med varmekabler på gulv.

Merknader: - Det er ikke fuget ved terskel

- Det er en cm fall på gulv fra terskel til topp sluk

TG 2 7.3.3 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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Baderomsplater på vegg og flis med membran på gulv fungerer som membran

Merknader: - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.

- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vegg er kompaktvegg og det er registrert fukt i plater på vegg

7.4 Bad 2. etasje

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

MDF plater på vegger og MDF panel i himling.

- Merknader:** - MDF plater på vegger og MDF panel i himling er uegnet i våte soner.
- Forutsetter at det benyttes dusjkabinett

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist 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.

- Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør.
- Sluk plassert i lite tilgjengelig

- Merknader:** - Våtrom belegget med opprett.
- Ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke 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.

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

- Merknader:** - Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 10,2 %
- Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for arbeider utført med membran og hvilket produkt som er brukt
- Membran i sluk er ikke kontrollert da sluk er under dusjkabinett

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i Kjeller

TG 1 8.1 Kjøkken i Kjeller

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

- Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

- Merknader:** - Kjøkkeninnredning har normal 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
- Ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

8.2 Kjøkken i 1. etasje

TG 1 8.2 Kjøkken i 1. etasje

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

- Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje og det er ukjent årstall på kjøkken

- 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

- Ingen vesentlige avvik på

8.3 Kjøkken i 2. etasje

TG 1 8.3 Kjøkken i 2. etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

- Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning har normal 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

- Ingen vesentlige avvik på

9. Rom under terreng

9.1 Sokkelleilighet

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger av mur/betong. Utforet vegger i alle rom

Merknader: VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje med unntak veggflater vaskerom

- Vegger i vaskerom omtales i post vegger vaskerom

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

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.

-Oppforet gulv med laminat overflate

- Merknader:** - Gulv er visuelt undersøkt.
 - Oppbygging er ukjent og overflate ser ok ut.
 - Det er ikke demontert noe for å sjekke oppbygging

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er 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 i kjeller

- Merknader:** - Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 12,6 % - Til luft og avtrekk vurdert som ikke tilfredsstillende i kjellerrom med varig opphold.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Vannrør er av kobber/ rør i rør 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.
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

- Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

- Merknader:** Varmtvannsbereder på 200 l fra 1996 i kjeller
 Varmtvannsbereder på 113 l fra 2022 i 2 etasje
 Ukjent om varmtvannsbereder i kjeller forsyner leilighet i 1. etasje



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.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

Merknader: -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.
- I andre etasje er det stor luftfuktighet og det dugger på alle vinduer

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 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 ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.
- 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 med unntak av godkjent bruksendring av kjeller til hoveddel som fortsetter innvendig trapp må videreføres.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Abefaler ytterligere undersøkelser av mustetting da det er muslort i 1 etasje og på kalt loft.
- Abefaler ytterligere undersøkelser av loft/takkonstruksjon da det er kondensering på underside av taktro og flere merker etter fukt
- Abefaler ytterligere undersøkelser av pipe / tetting rundt denne da det er merker etter sotvann ut over gulv på soverom

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Vann fra tak nedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
2.1	Yttervegger
	- Noe grønske og svertesopp på kledning. - Vedlikeholdsbehov. - Mustetting er mangelfull da det kommer inn mus - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Vinduer trenger vedlikehold - Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling. - 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 - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Noen vinduer er skjevt innsatt og går ikke (TG 3)
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Skorstein over tak har trulig lekkasje da det kommer sotvann ut over gulv i soverom 2., etasje - Her er takvinkel på 36 grader og mangler snøfangere på en side av huset - Her anbefales det ytterlige undersøkelser da det er synlige merker etter tidligere lekkasjer
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- 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 nytt yttertak, men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering. - Det er misfarging på tro og konstruksjon - Undertak rimer på befaringsdagen. (tegn til dårlig lufting/dampsperre opp mot kalt loft - Det er ingen tegn til lufting av kalt loft
7.1.1	Vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling
	- MDF plater på vegger sveller
7.1.2	Vaskerom i kjeller Overflate gulv
	- Det er flatt gulv uten lokalt fall til sluk - Det er ingen oppkant mot vegg
7.1.3	Vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter. - Det er tegn til feil utførelse av våtrom da veggplater sveller grunnet fukt
7.2.1	Bad i kjeller Overflate vegger og himling
	- Fukt i baderonsplate i dusjsone
7.2.2	Bad i kjeller Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
7.2.3	Bad i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	- Baderomsplate fungerer som membran på vegg og er beskrevet under overflater på bad. - TG 2 grunnet fukt
7.3.1	Vaskerom/Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	- Dør med omramming i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.(Ikke med speiselle tiltak som overflatemalt med våtromsmaling) - Baderomsplater glipper i skjøter i dusjsone. - Fukt i baderomsplate i dusjsone
7.3.2	Vaskerom/Bad 1. etasje Overflate gulv
	- Det er ikke fuget ved terskel - Det er en cm fall på gulv fra terskel til topp sluk
7.3.3	Vaskerom/Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Fukt i plater er beskrevet i post 7.1.1 - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
9.1.3	Sokkelleilighet Fuktmåling og ventilasjon
	- Til luft og avtrekk vurdert som ikke tilfredsstillende i kjellerrom med varig opphold.

10.2	Varmtvannsbereder
	<ul style="list-style-type: none">- Bereder i vaskerom i kjeller har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk- Varmtvannsbereder på 200 l fra 1996 i kjeller har avdrypp
10.5	Ventilasjon
	<ul style="list-style-type: none">-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.- I andre etasje er det stor luftfuktighet og det dugger på alle vinduer