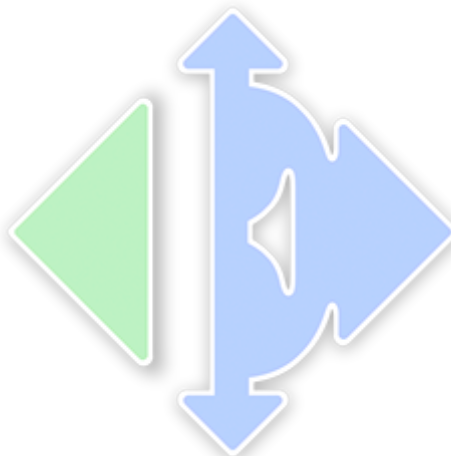


Enebolig Skogliveien 21
Skogliveien 21
7391 Rennebu



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 01/06/2025

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:62, Bnr: 72
Hjemmelshaver:	Adam Krzysztof Styczynski
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	914 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplan Rennebu kommune
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.05.2025
Forutsetninger:	- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.
Oppdragsgiver:	Adam Krzysztof Styczynski
Tilstede under befaringen:	Adam Krzysztof Styczy
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Hoved konstruksjon i betongmur i kjeller, Yttervegger trekonstruksjon med stående panel. Plassbygget takkonstruksjon med takplater av stål på tak. Vinduer er 2-lags isolerglass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- FDV er ikke fremlagt.
- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.
- 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:

Boder er uinnredet. Betong i gulv og vegger

1. Etasje

Entré : Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Gang: Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Stue: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Kjøkken: Parkett på gulv. Panel på vegger og plate i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. Panel i himling

Bod 1,5 m² Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Bod 2,3 m² Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

Bod 3,4 m² Flis på gulv. Panel på vegger og i himling

2. Etasje

Gang/trapp: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. Panel i himling

Soverom 1: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Soverom 2 Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

Soverom 3: Parkett på gulv. Panel på vegger og i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

-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.

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.
- Innvendige dører trenger noe justeringer

TRAPPER:

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

BOD 2,3 m²

I bod er det montert vaskemaskin og vask

Bod er ikke bygget som våtrom

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:

- Ingen informasjon på vesentlige endringer etter byggeåret.

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 m²	S-Rom m²
Kjeller	50					50
1. Etasje	67			47	58	9
2. Etasje	56			14	56	
Frittliggende terrasser				29		
SUM BYGNING	173			90	114	59
SUM BRA	173					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller:

4 Boder

1.Etasje

Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad og 3 boder

2. Etasje

Gang, Bad og 3 Soverom,

BRA-e:

Ingen BRA - e rom

MERKNADER OM AREAL:

TRAPPEROM

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Ingen garasje / Uthus

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 takseringsforbund i 2015

01/06/2025



Sveinung Gjønnnes

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Utvendig vurdert.

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

- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

- Det er ikke registrert høydeavvik på etasjeskille slik at grunnmur virker stabil.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold på tomt i skrått terreng

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

- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

- Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren.

- Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

- Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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

Det er utført stikktaking 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 med isolasjon og ytterkledning av liggende royalimprenert panel.

Merknader: - Normal aldersmessig slitasje.

- Noe grønnske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims.

- Vedlikeholdsbehov.

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

- Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

- Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

- Boligeier opplyser om at yttervegger er etterisolert og kledd med royal impregnert materialer i 2013.2014

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

- Vinduer med 2 lags glass. Ytterdør fra 2012

Merknader: - 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

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

4. Tak

TG 2 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.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro.

Merknader: - Det var ikke sikkerhetsforsvarlig og klarte opp på taket for inspeksjon, taket ble inspisert fra bakkeplan

- Ved innvendig inspeksjon fra kaldt loft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

- Skorstein over tak er kledd med beslag.

- Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over møne

- Det mangler godkjent takstige.

- Det er ingen tilkomst til undertak da det er stålplate på tak

- Takrenner og nedløpsrør er i stål og nedløp ført videre ned til bakken

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret. Stålplater som ytterteking. Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå

Merknader: - Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for undersøkelse

- Boligeier opplyser om at det ikke er avvik eller pålegg fra feiervesen.

- Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet

- Pipe og ildsted er ikke vurdert

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

- Taktekingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.

- Det registreres at takplater er værslitte og flasser.

- Det er montert nye plater på gavlsidene på boligen (ulik type som hondtak)

- Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er stålplatetak utvendig . Uten tilkomst så ble undertak ikke undersøkt.

- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå

- Det ble ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivarettatt

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse forran inngangsdør Verand i 2 etasje

Merknader: - Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.

- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.

- Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

- På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 50 cm kreves rekkverk.

- Nivåforskjell til terreng eller underliggende plan som er mindre enn 50 cm kan sikres på en annen forskriftsmessig enn rekkverk.

- Det er ikke demontert panel på vegg for å kontrollere om det er tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør

- Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av terrassen, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei stand på befaringdagen.

- Det er svikt i søylepunkt

- Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden.

7. Våtrom**7.1 Bad 1. Etasje****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.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Flis på vegg og panel i himling

Merknader: - Skruehull i flis

- Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom/hulrom under flis.

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

- Ingen vesentlige avvik på overflate på vegger og tak

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- 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 flekker eller andre skader.

Flis med varmekabler på gulv

- Merknader:** - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk
 - Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom under flis.
 - Sluk er plassert lite tilgjengelig for renhold
 - Ved bruk av dusjvegger som er tett mot gulv så er lekkasjevann fra andre vann installasjoner avstengt stil sluk
 - Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp dørterskel.
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen på overflate gulv.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2013

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 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.
- Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.
 - Badet har elektrisk avtrekk med tilluft rundt dørblad.
 - Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader.
 - Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin
 - I dette tilfellet ble det vurdert som ikke praktisk mulig da det ikke ble funnet egnet sted ved bruk av multidetektor.

7.2 Bad 2. Etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Flis på vegg og panel i himling

- Merknader:** - Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom/hulrom under flis.
- Ingen vesentlige avvik på overflate på vegger og tak

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.
- 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 flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk
 - Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom under flis.
 - Sluk er plassert lite tilgjengelig for renhold
 - Ved bruk av dusjvegger som er tett mot gulv så er lekkasjevann fra andre vann installasjoner avstengt stil sluk
 - Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp dørterskel.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

- 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 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.
- Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.
 - Har sluk kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold
 - Badet er tilkoblet elektrisk avtrekkvifte med tilluft rundt dørblad.
 - Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader.
- “Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin
- I dette tilfellet ble det vurdert som ikke praktisk mulig da det ikke ble funnet egnet sted ved bruk av multidetektor.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 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 profilerte fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning fra 2013

- Mekanisk avtrekk over komfyr
- Kjøkkeninnredning har noe 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
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Yttervegger i kjeller er av mur/betong

Merknader: - Saltutslag på vegger

- Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt.
- Har du saltutslag på murvegg eller murgulv 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 påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv mot grunn

Merknader: -Gulvet har noen merkbare og synlige ujevnheter og planavvik.

- 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 iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Uinnredet kjeller

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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 sistene.

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

Merknader: - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC

- Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.
- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.
- Stakeluker og lufting er ikke registrert.
- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.
- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destrutive tiltak for utbedring

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder fra 2014 er plassert i rom med sluk i kjeller

Merknader: - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

- Varmvannstank er ikke lekkasjesikret med aquastop.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

Merknader: - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og skjult 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 levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke 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.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen. - Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Det mangler godkjent takstige. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Det ble ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og overnevnte forhold
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med. - Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv. - Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset. - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og overnevnte forhold
7.1.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling
	- Skruehull i flis - Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
7.1.2	Bad 1. Etasje Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk
7.1.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
7.2.2	Bad 2. Etasje Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk
7.2.3	Bad 2. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	- Saltutslag på vegger - Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulvet har noen merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. -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
	- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC - TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Varmvannstank er ikke lekkasjesikret med aquastop.
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 - Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende