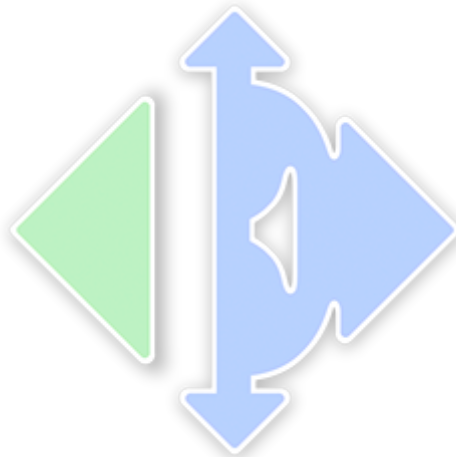


Flermannsbolig Elvevegen 38  
Elvevegen 38  
7031 Trondheim



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 12/09/2024

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:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:62, Bnr: 319
<b>Hjemmelshaver:</b>	F7&E38 Eiendom AS
<b>Tomt:</b>	1996 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	Avløp
<b>Regulering:</b>	Reguleringsplan for området Holtermanns veg - Sluppen bro - Nidelven - Professor Brochs gt.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	ca 1934
<b>Festenummer:</b>	

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	2024-06-13
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Det var ingen opplysninger om bolig før befaring.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Fn7&E38 Konkursbo
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2 fuktmåler

## OM TOMTEN:

Tomten ligger i skrått terreng. Tomta er en naturtomt med div. trær og busker. Det er opparbeidet parkeringsplass på tomta.

## OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig over 2 etasjer og loftetasje oppført på en kjelleretasje av mur/betongkonstruksjon. Hoved konstruksjon er tre med stående kledning. Valmet tak med takstein. Etasjeskille av tre. Vinduer med 2-lags glass

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

For meg er det en ukjent metode å reparere en grunnmur med å støpe en ny mur på yttersiden av den gamle med en flat avsluning på topp med at trepanel på boligen avsluttes rett på topp. Her blir det stor fare for vanninntrenging. På loft så er det teipet med gaffatape rundt alle dragere og luker. Det kan tolkes som om det er trekkfullt som kan gjenspeile slett utført arbeid

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke foretatt dokumentkontroll fra vår side. Ingen dokumentasjon er fremlagt på befaringen.

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

Kjelleretasje:

Uinnredet

1.Etasje:

Trapperom: Belegg på gulv. Malt plater på vegger og malt plate i himling.

Gang 6,8 m<sup>2</sup>: Laminat på gulv. Malt plate/brystpanel og tak-ess i himling

Kjøkken: Laminat på gulv. Panel/malt plate på vegger og tak-ess i himling

Stue: Laminat på gulv. Malt panel/strie på vegger og tak-ess i himling

Arbeidsrom: Laminat på gulv. Malt panel/strie på vegger og tak-ess i himling

Gang 4 m<sup>2</sup>: Laminat på gulv. Tynnpanel/malt plate på vegger og tak-ess i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. Tak-ess i himling

WC: Belegg på gulv. Malt plate/panel på vegger og tak-ess i himling

Bod: Belegg på gulv. Panel plate på vegger og panel i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt plate på vegger og tak-ess i himling

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt plate på vegger og tak-ess i himling

2.Etasje:

Trapperom: Malt plate på vegger

Gang : Tregulv. Malt panel på vegger og i himling

Kjøkken: Tregulv. Beiset panel på vegger. Malt panel i himling

Stue: Tregulv. Malt strie på vegger og panel i himling

Arbeidsrom: Tregulv. Malt strie på vegger og malt panel i himling

Bad: Flis på gulv og vegger og malt panel i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt strie vegger og tak-ess i himling

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt strie vegger og tak-ess i himling

Loftetasje.

Stue m / trapp: Parkett på gulv. Malt panel på vegger og i himling

Bad: Flis på gulv og vegger og malt panel i himling

Kjøkken: Parkett på gulv. Malt panel på vegger og i himling

Soverom : Parkett på gulv. Malt panel på vegger og i himling

Kott: Tregulv. Uinnredet rom

**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:**

Ukjent for oss om det er gjort endringer

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	101 m <sup>2</sup>					101 m <sup>2</sup>
1.Etasje	113 m <sup>2</sup>			51 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
2. Etasje	113 m <sup>2</sup>				103 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Loftetasje	40 m <sup>2</sup>				39 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	367 m <sup>2</sup>				243 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
SUM BRA	367 m <sup>2</sup>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Kjeller:  
 Uinnredede boder  
 1. Etasje:  
 Trapperom, Gang 6,8 m<sup>2</sup>, Kjøkken, Stue, Arbeidsrom, Gang 4 m<sup>2</sup>, Bad, Wc, Bod og 2 soverom  
 2. Etasje  
 Trapperom, Gang, Kjøkken, Stue, Arbeidsrom, bad og 2 soverom  
 Loftetasje:  
 Stue m/ Trapp, Bad, Kjøkken, Bod og soverom

**BRA-e:**

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal på loft er mindre enn gulvareal på grunn av takhøyde

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Kjeller tenger en mere omfattende undersøkelse, Her er det tegn til at kjellervegg mot terreng har kommet inn på grunn av jordtrykk. Bærene søyler heller med ca 5 cm

---

**ANDRE MERKNADER:**

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Sveinung Gjønnnes**

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

12/09/2024



Sveinung Gjønnnes

**1. Grunn og fundamenter****TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmur av betong

**Merknader:** Her har bolig blitt utsatt for stor belastning av jord press. Innvendig ser det ut som vegger raser snart. Det har været en reparasjon tidligere med støpe på en grunnmur utenpå den eksisterende grunnmur. Ny grunnmur kommer da utenfor tømmermannskledning og er utført slik i topp er uten blikk. Her kan det komme inn vann i konstruksjon. Betongsøyler i kjeller heller ca 5cm. Det er nye som tyder på at hele huset skjevt grunnet jord press

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall inn mot bolig på øvre side.

**Merknader:** Det er usikkert om det er eller om det ble etablert ny drenering når grunnmuren ble forsterket

**TG 3** 1.4 Støttemurer

Støttemur

**Merknader:** Støttemur heller ca 45 grader.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av trekonstruksjon med stående kledning

**Merknader:** Det er ikke foretatt målinger men det er en synlig skjevhet i bolig. Her virker det som at bolig har hatt stor belastning av jordpress og det har medført til at bolig har blitt banan. Oppservasjoner utvendig og i kjeller tilsier det. Grunnmur er forsterket i senere tid. Ny grunnmur utenpå den gamle på to vegger. Avsluttet med rett flate i topp. Dette medfører kledning står rett ned på mur. Ingen beslag her. Fukt fra toppen av grunnmur kan det komme vann inn i konstruksjonen. Kledning trenger vedlikehold og overflatebehandling.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører



Det er 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.

---

Åpningsvinduer med 2-lag glass fra 1987

**Merknader:** Generelt er vinduer utsatt for naturlig slitasje/aldersslitasje med en del fuktmerker i nedre del av karm samt soloppsprekking på utvendig karm. På sikt vil det være behov for oppgradering av dører og vinduer.

#### 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 uttett ut rundt gjennomføringer.

---

Valmet tak med takstein

**Merknader:** Her kan det virke som om at loftetasje har vært pusset i senere tid. Det er ikke tilkomst til selve konstruksjonen. Det er registrert at ved alle synlige sperrer som går inn i knevegg så er det tettet med gaffateip mellom sperrer og vegg. Dette tyder på at det trekkes og gjenspeiler dårlig utført arbeid.

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

---

Undertak av ukjent utførelse.

**Merknader:** Selve konstruksjonen er lukket da det er kledd med panel innvendig og takstein utvendig. Mangler dokumentasjon på oppbygging

##### TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

---

Renner, nedløp og beslag av metall.

**Merknader:** Deformasjoner i renner og nedløp. Punktvis lekkasjer i overganger. Behov for utbedringer. Mangler nedløp ved inngang.

#### 5. Loft

##### TG iu 5.1 Innvendig Loft

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventileringsavyttertaket.

---

Valmet tak med takstein utvendig og panel innvendig

**Merknader:** Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er valmet tak som er kledd innvendig med panel

#### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

##### TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

---

Terrasse med utgang fra stue i 1. etasje

**Merknader:** Rekkverk holder på å ramle ned. det er hull i terrassegulv på ca 50x50 cm. Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden. Her må det vurderes overflatevedlikehold.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe. Utvendig så er det montert pepebeslag.

**Merknader:** Her er pipe kledd inn på enkelte deler. Anbefaler en befaring fra brann og feiervesen på kontroll av ildsted og pipe.

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille av tre-bjelkelag

**Merknader:** Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår. Her er bærevegg i kjeller fjernet og erstattet med tredrager. Her må bæring komntrolleres. Det forekommer noe knirk

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventilert i vegger/vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjellervegger av mur/betong

**Merknader:** Her har bolig blitt utsatt for stor belastning av jord press. Innvendig ser det ut som vegger raser snart. Det har været en reparasjon tidligere med støpe på en grunnmur utenpå den eksisterende grunnmur. Ny grunnmur kommer da utenfor tømmermannskledning og er utført slik i topp er uten blikk. Her kan det komme inn vann i konstruksjon. Betongsøyler i kjeller heller ca 5cm. Det er nye som tyder på at hele huset skjevt grunnet jord press

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Kjellergulv av betong

**Merknader:** Det er ikke plast under betonggulv og det nedfører at kjellergulv blir påvirket av jord-fukt.

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventilert i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktig kjeller uten vantilasjon

**Merknader:** Her er det en kjeller med boder uten varig opphold. Det er naturlig ventilasjon.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad 1. Etasje

#### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger er flis. I himling er det tak-ess

**Merknader:** Det er elektrisk avtrekksvifte. Flis har falt av ved vifte.

#### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er 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 knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flis på gulv

**Merknader:** Her er det flatt gulv Terskel på dør er montert rett på flis. Sprekk i fuger

#### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membran

**Merknader:** Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel. Kan være synlig i sluk. Her er ikke sluk tilgjengelig. Her er det tatt hull i et tilstøtende rom . Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen. Her måles vektprosent 7,8%

### 10.2 Bad 2. Etasje

#### TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på vegger og panel i tak.

**Merknader:** Flis med sprekk i fuger. Elektrisk avtrekksvifte

#### TG 2 10.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er 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 på gulv

**Merknader:** Her er det flatt gulv. ilstrekkelig fall på gulv i våtrom vil være 1:50, minimum 0,8 m ut fra sluket. Lekkasjevann skal kunne renne til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Ingen synlig membran

#### TG 2 10.2.3 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.

#### Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Merknader:** Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel. Kan være synlig i sluk. Her er ikke sluk tilgjengelig. Her er det tatt hull i et tilstøtende rom. Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen. Her måles vektprosent 8,3%

### 10.3 Bad loftetasje

#### TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

#### Flis på vegger og panel i himling

**Merknader:** Flis med sprekk i fuger. Elektrisk avtrekksvifte

#### TG 2 10.3.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er 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 knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

#### Flis på gulv

**Merknader:** Flere sprekker i flis. Her er det flatt gulv. ilstrekkelig fall på gulv i våtrom vil være 1:50, minimum 0,8 m ut fra sluket. Lekkasjevann skal kunne renne til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

**TG 2** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

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

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.

Membran

**Merknader:** Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel. Kan være synlig i sluk. Her er ikke sluk tilgjengelig. Her er det tatt hull i et tilstøtende rom. Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen. Her måles vektprosent 7,1%

**11. Kjøkken****11.1 Kjøkken 1. Etasje****TG 2** 11.1 Kjøkken 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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med hvite slette fronter, laminat benkeplater

**Merknader:** Mekanisk avtrekk over komfy. Stor bruksslitasje. Det er svelling etter fukt. Skadet benkeplate.

**11.2 Kjøkken 2. Etasje****TG 2** 11.2 Kjøkken 2. Etasje

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

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

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning med profilert fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over platetopp.

**Merknader:** Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Mekanisk avtrekk over komfy. Stor bruksslitasje. Det er svelling etter fukt. Skadet benkeplate.

**11.3 Kjøkken loftetasje****TG 1** 11.3 Kjøkken loftetasje

Vanninstallasjonen er fra ca.

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 laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer og mekanisk avtrekk over komfy.

**Merknader:** Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

**12. Andre rom**

## 12.1 Andre rom

**Merknader:****13. VVS****TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke 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 systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Merknader:** Rør-anlegget er kun visuelt besiktet. Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert. For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse. Det er en sprekk i toalett på bad i 3. etasje. Stakeluker er ikke lokalisert.

**TG iu** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberedere er ikke undersøkt

**Merknader:** For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget/varmtvannsberedere anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 13.5 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

**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

**TG 2** 13.6 Toalettrom

Wc i 1, etasje

**Merknader:** Det ble målt med fuktmåler og det ble ikke registrert fukt på befaringdagen. Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert

**14. Garasje – uthus****Ingen** 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

## 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er både åpent og skjult el-anlegg

**Merknader:** Det er lite eller ingen info om det elektriske anlegget. 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.

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

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Eier er konkurs så da er det lite tilgjengelig informasjon om eiendom. Rømming fra loft er gjennom takvindu og ut på takstein/takflate. Det er montert rømningsstige fra tak og ned til bakken. Anbefaler nærmere undersøkelse

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Har er det stort jordpress på øvre side av boligen, Støttemur holder ikke i mot jordpress, Kjellermurer trenger ytterligere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Det er ingen ting som tyder på at drenering ikke fungerer da kjeller virker fuktig. TG 2 grunnet alder og terreng og kjeller sin tilstand.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG 2 grunnet alder og påviste forhold sprekker i panel og mangelfull overflatebehandling
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG 2 grunnet alder og påviste forhold som trekk.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold som manglende dokumentasjon
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som nedløp ved inngang. Punktvis lekkasjer i overganger
7.1	Piper og ildsteder
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som at pipe er kledd inn.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold som knirk og bæring
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som fuktutslag. Deler av gulv kan betraktes som TG 3
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som fuktutslag og lite lufting
10.1.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid. Manglende dokumentasjon, vindu i våt sone og manglende flis
10.1.2	Bad 1. Etasje Overflate gulv
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som sprekker i fuger og flatt gulv.
10.1.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid.
10.2.1	Bad 2. Etasje Overflate vegger og himling
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid. Manglende dokumentasjon, vindu i våt sone..
10.2.2	Bad 2. Etasje Overflate gulv
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og fall til sluk
10.2.3	Bad 2. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid
10.3.1	Bad loftetasje Overflate vegger og himling
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid. Manglende dokumentasjon,
10.3.2	Bad loftetasje Overflate gulv



	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som sprekker i fuger, flis og flatt gulv.
10.3.3	Bad loftetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid
11.1	Kjøkken 1. Etasje Kjøkken 1. Etasje
	TG 2 grunnet stor bruks slitasje, svelling og skadet benkeplate
11.2	Kjøkken 2. Etasje Kjøkken 2. Etasje
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som svelling og slitasje
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid og sprekk i toalett
13.5	Ventilasjon
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som naturlig ventilasjon
13.6	Toalettrom
	TG2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG 3 på grunn av alder og påviste forhold som skjevheter og sprekker.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.4	Støttemurer
	Støttemur heller ca 45 grader og ser ut som den kan rase når som helst
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som hull i gulv og rekkverk holder på å ramle av
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	TG 3 på grunn av alder og påviste forhold. Kjellervegger er også beskrevet under grunnmur