

Enebolig i rekke Damekra 3
Damekra 3
7300 Orkanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 13/08/2025

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:13, Bnr: 113
Hjemmelshaver:	Maren Eikli Andaas
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	280 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Emmaheim
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2005

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.07.2025
Forutsetninger:	- Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys. - Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne datoen. - Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert. - Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier. - Der det er ikke gitt opplysninger fra eier om boligen.

Oppdragsgiver:	Maren Eikli Andaas
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

- Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig i rekke oppført i 2005, over to etasjer. Fundamentert på støpt plate på mark. Etasjeskille er av tre bjelkelag. Yttervegger i bindingsverk med stående tre kledning. Saltak konstruksjon tekket med betongtakstein. Vinduer med 2-lags isolerglass i tre karmen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Boligen fra 2005 fremstår som normalt vedlikeholdt med slitasje i tråd med alder. Det er ikke registrert alvorlige skader.
- Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller nærmer seg forventet levetid, blant annet varmtvannsbereder og røranlegg.
- Det mangler dokumentasjon på enkelte løsninger, særlig på våtrom og elektrisk anlegg, noe som gir økt usikkerhet om utførelse.
- Fuktsøk viste ingen tegn til fuktskader.
- Det anbefales kontroll av elektrisk anlegg og rørinstallasjoner. Enkelte vedlikeholdstiltak må påregnes fremover.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen.
- Det er ikke fremlagt noen tekniske eller offentlige dokumenter, og det er derfor ikke foretatt dokumentkontroll som del av denne tilstandsvurderingen.
- Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud,
- Det er ikke fremlagt originale byggetegninger eller dokumentasjon som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan dermed ikke tas stilling til om dagens planløsning samsvarer med opprinnelig godkjent løsning ved byggets ibruktakelse.
- Manglende dokumentasjon innebærer økt usikkerhet knyttet til opprinnelig utførelse, godkjente tiltak, og eventuelle endringer som er gjort etter byggeåret.
- Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i den dokumentasjonen som måtte følge eiendommen ved salg, herunder salgsoppgave, egenerklæring og eventuelle kommunale saksdokumenter.

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

1 etasje:

Vf: Microfiberbelegg på gulv. Malte plater på vegger og hvite takplater

Gang/trapperom: Laminat på gulv. Malte tapet på vegger og hvite takplater.

Stue: Laminat på gulv. Malte tapet på vegger og hvite takplater.

Vaskerom: Microfiberbelegg på gulv. Malte plater på vegger og hvite takplater

Kjøkken: Laminat på gulv. Malte tapet på vegger og hvite takplater.

Bod: Belegg på gulv. Malte plater på vegger og hvite takplater

2. Etasje

Gang/ trapperom: Laminat på gulv. Malte tapet på vegger og hvite takplater.

Bad: Flis på gulv og vegger og hvite takplater.

Bod: Laminat på gulv. Malte veggflater og hvite takplater.

Soverom 1 : Laminat på gulv. Malte tapet på vegger og hvite takplater.

Soverom 2 : Laminat på gulv. Malte tapet på vegger og hvite takplater.

Soverom 3 : Laminat på gulv. Malte plate på vegger og hvite takplater

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.

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.
- Noen innvendige dører trenger noe justeringer
- Mangler noen terskel lister og pyntetopper i karmen

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.

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:

Det er monter ny kjøkkeninnredning og det er pusset opp bad

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
1. Etasje	66	6			62	10
2. Etasje	60				55	5
SUM BYGNING	126	6			117	15
SUM BRA	132					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport		23				
SUM BYGNING		23				
SUM BRA	23					

BRA-i:

1 Etasje:

VF, Gang/trapperom, Stue, Vaskerom, Kjøkken og bod

2 Etasje:

Gang/trapperom, Bad, Bod og tre soverom

BRA-e:

Utvendig bod.

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:

Her er det en carport med plass til en bil

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

13/08/2025



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.

Ringmur med støpt plate på mark.

Merknader: -Bygningen er oppført på ringmur med støpt plate på mark i flatt terreng.

- Grunnforholdene vurderes som stabile. Det er ikke observert setningsskader eller synlige avvik ved grunnmur eller fundament.

- Drenering og fuktsikring er skjulte konstruksjoner, og det foreligger ingen dokumentasjon. Ingen indikasjoner på fukt eller vanninntrengning ble registrert ved befaringsdag.

- Terrenget er tilnærmet flatt og bør ha fall bort fra bygningen for å sikre god avrenning.

- Løsningen med støpt plate på mark og ringmur vurderes som vanlig og hensiktsmessig for bygg av denne typen og alder.

- Fravær av synlige skader og normale fuktverdier tilsier at konstruksjonen fungerer som forutsatt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er flatt terreng rundt bolig

Merknader: -Tomten har flatt terreng, noe som gir gunstige forhold for bebyggelsen.

- Boligen er oppført med plate på mark, og det flate terrenget har lagt til rette for en stabil og enkel fundamenteringsløsning uten behov for større terrenginngrep.

- Det antas også å være drenering og kapillærbrytende masser under betongplaten, som er standard ved denne type fundamentering.

- Dette reduserer risiko for fuktinntrengning og bidrar til å ivareta byggets tekniske levetid.

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 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.

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

Merknader: - Ytterveggene har trekledning fra ca. 2005, og det er registrert normal aldersmessig slitasje.

- Det forekommer enkelte tørkesprekker i nedre kant, men dette vurderes som normalt i forhold til alder og værpåvirkning.

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

- Veggkonstruksjonen er lukket og ble ikke inspisert.

- Vurdering av eventuell lufting bak kledningen og tilstanden på underliggende sjikt lar seg ikke bekrefte uten destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

- Det tas hensyn til byggemåte og alder ved vurdering.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

- Vinduer med 2 lags glass. Ytterdør fra byggeåret 2005

Merknader: - Vinduer fra byggeåret 2005

- 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

- Vinduer er fra byggeåret og har aldersmessige bruksspor som forventet.

- Det er ikke registrert synlige skader eller tegn til lekkasjer ved befarings.

- Det er imidlertid påvist at utvendig omramming er utført uten korrekt oppbrett på beslag.

- Dette avviket fra god byggeskikk gjør detaljeringen rundt vannbrett og omramming sårbar for fuktpåvirkning.

- Manglende oppbrett kan føre til at regnvann ledes inn mot vegg og konstruksjon, noe som over tid kan gi redusert levetid for både vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

- Løsningen vil kunne kreve hyppigere vedlikehold for å unngå fuktskader.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

- Prefabriker saltakskonstruksjon

Merknader: - Stålpipes over tak, visuelt vurdert fra bakkeplan.

- Høyden ser tilfredsstillende ut i forhold til mønet.

- akrenner og nedløpsrør i stål, med nedløp ført til bakken.

- Bygningsdelene er fra 2005 og fremstår i normalt god stand uten avvik.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2005

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

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertaket og lekter antas å være i fra byggeår 2005.

Betongtakstein som yttertekking.

Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/ avløpsrør for takvann.

Merknader: - Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret 2005.

- Inspeksjon er kun utført fra bakkeplan grunnet høy takfot og bratt takvinkel, som krever ekstra sikringstiltak.
- Tilkomst til skorstein for inspeksjon er via tak over carport til nabo, uten avklart adkomsttillatelse.
- Det er ikke kjent om det foreligger avvik fra feiervesenet.
- Pipe og ildsted er ikke vurdert. Det er ikke mulig å kontrollere undertak og lekting grunnet manglende tilkomst og taktype.
- Innvendig inspeksjon via loftsluke gir ikke mulighet for å verifisere om det er underbeslag rundt stålpipe.
- Begrenset tilgang og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt tilstanden på tak og gjennomføringer, og det foreligger risiko for skjulte avvik og fuktskader.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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 påvist ventilering av yttertaket.

-Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon

Merknader: -Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon, og oppbyggingen er ikke kontrollert da dette krever destruktive inngrep.

- Det forutsettes korrekt utførelse og materialbruk, inkludert dampsperre og ventilasjon.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse foran inngangsdør og stue,

Merknader: - Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset.

- Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
- Terrasse på bakken kan bevege seg etter frost
- 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.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 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.

- Flis på vegg og tak-ess i himling

Merknader: - Det er foretatt stikkprøvekontroll på fliser.

- Det ble ikke registrert bom eller hulrom under flisene.
- Overflatene fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk.

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate på gulv er flis

- Merknader:** - Det er foretatt stikkprøvekontroll på fliser, og det ble ikke registrert bom eller hulrom.
- Flisene fremstår i normalt god stand. Det er svak helling på gulvet med tilfredsstillende fall mot sluk.
 - Bruks- og lekkasjevann forventes i hovedsak å ledes til sluket.
 - Membran er ikke synlig ved terskel, og det kan derfor ikke dokumenteres tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp dørterskel.

TG 2 7.1.3 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 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 foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membranløsning eller samsvarserklæring for benyttede produkter.
- Fuktsøk er ikke utført inne på de flislagte overflatene, da dette normalt gir usikre resultater og ikke kan skille mellom fukt over eller under membranen.
 - Badet er tilkoblet naturlig avtrekk, med tilluft via luftespalte under dørblad.
 - Det ble foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i tilstøtende rom, og det ble målt under 8 vektprosent – godt innenfor normalverdier.
 - Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktproblem i omkringliggende konstruksjoner.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

- Plate på vegger og tak-ess i himling

- Merknader:** - Alder på overflate er ukjent.
- Veggene er kledd med behandlet plate, men det foreligger ingen dokumentasjon på produktets type, egenskaper eller egnethet for bruk i våtrom.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv antas å være microfiberbelegg

Merknader: - Gulvets overflate antas å være microfiberbelegg, men det foreligger ingen dokumentasjon på produkttype, oppbygning eller utførelse.

- Sluket er plassert på en måte som gjør det vanskelig å inspisere, og det er ikke mulig å vurdere tilstand eller utførelse av tilslutning mellom gulvbelegg og sluk.
- Løsningen under terskel vurderes som ikke tilfredsstillende, og det er ikke mulig å påvise høydeforskjell eller tettesjikt ved overgang mellom våtrom og tiliggende rom.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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.

- Ingen membran på vegger
- Belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: - Sluket er plassert slik at det ikke er tilgjengelig for visuell kontroll, og løsning for tilkobling mellom gulvbelegg og sluk kan derfor ikke verifiseres.

- Sluket fremstår også lite tilgjengelig for rengjøring.
- Det er ikke benyttet membran på vegger.
- Gulvbelegget antas å fungere som vanntett sjikt, og utgjør dermed gulvets membran.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, produkttype eller samsvarserklæring for benyttede løsninger.
- Fuktsøk ble gjennomført ved boring i tilstøtende rom. Det ble registrert en fuktverdi på under 8 vektprosent, noe som er innenfor normalverdier og ikke gir indikasjon på fukt i konstruksjonen.
- Verdier over 20 vektprosent kan indikere fuktproblematikk, men dette er ikke tilfelle her.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

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 hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredningen antas å være ca. 2 år gammel og fremstår uten vesentlige bruksspor eller slitasje.

- Det er etablert mekanisk avtrekk over komfyr.
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Det ble gjennomført fuktsøk på gulvet foran benk og kjøleskap, og det ble ikke registrert forhøyede verdier eller avvik sammenlignet med tørre referansepunkter.
- Det ble ikke avdekket vesentlige avvik på befaringsdagen.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting 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.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

-Rørøpplagg fra byggeåret

Merknader: - Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tetthetsløsning for innebygget sistene til WC.

- Rørøpplagg er kun visuelt besiktiget, og det er ikke foretatt funksjonstesting eller åpning av konstruksjoner.

- Sanitærutstyret fremstår i funksjonell stand, men det må påregnes utskifting av enkelte komponenter på sikt, basert på alder og normal slitasje. - For nærmere vurdering av rørøpplaggets tilstand anbefales det å innhente faglig vurdering fra autorisert rørlegger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder fra 2004 er plassert i rom med sluk

Merknader: - Varmtvannsberederen har passert forventet brukstid på 20 år, og utskifting må påregnes innen rimelig tid.

- Berederen er plassert i rom med sluk, noe som gir en viss lekkasjesikring.

- Rommet har imidlertid ikke gulvbelegg med oppbrett, og berederen er ikke utstyrt med aquastop eller tilsvarende lekkasjesikring.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

-Varmepumpe er montert i stue i 1.

Merknader: -Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje.

- Fungerte som tiltenkt på befaringsdagen

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

- Balansert ventilasjon.

Merknader: - Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra 2005.

- Anlegget fremstår uten synlige avvik ved visuell vurdering på befaringstidspunktet.
- Alder tilsier at service og vedlikehold bør følges opp jevnlig for å sikre fortsatt god funksjon og innemiljø.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

Merknader: - Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da dette ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde.

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse eller godkjenning.
- Store deler av anlegget er skjult bak vegger og himling, og det er derfor ikke mulig å kontrollere tilstand eller utførelse på disse delene.

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da dette ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse eller godkjenning.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at bygningens utforming, planløsning og rombruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Det kan derfor ikke utelukkes at deler av bygget eller bruken av rom ikke er lovlig. Dette kan medføre krav om søknad, bruksendring eller tilbakeføring. Anbefaler avklaring med kommunen før overtakelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Vinduer fra 2005 har normal aldersslitasje, uten synlige skader. - Utvendig omramming er utført uten korrekt oppbrett på beslag, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i vegg og vindusomgivelser. - Dette kan gi redusert levetid og økt behov for vedlikehold.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Begrenset tilgang og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt tilstanden på tak og gjennomføringer, og det foreligger risiko for skjulte avvik og fuktskader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Terrasse har værslitasje og stedvis flisete gulvbord, med behov for overflatevedlikehold. - Som terrasse på bakken kan den påvirkes av tele og bevegelse. - Rekkverket målt til ca. 90 cm er lavere enn dagens krav på 100 cm, og vurderes som avvik fra gjeldende forskrifter.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Manglende synliggjøring av membran ved terskel gjør det umulig å dokumentere at nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel er oppfylt i henhold til gjeldende krav. - Uten tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan det ved større vannmengder være risiko for at vann ledes ut av våtsonen og inn i tiliggende rom. Dette kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og gulvflater.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Manglende dokumentasjon på oppbygning, produkttyper og utførelse gir usikkerhet knyttet til fagmessig gjennomføring og levetid. - Uten samsvarserklæring eller utførelsesdokumentasjon kan verken tetthet eller forskriftsmessig utførelse verifiseres. - Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere risikoen for skader ved langvarig bruk. - Eventuelle skjulte feil eller mangelfull utførelse vil kunne gi økt risiko for lekkasje og fukt over tid, som igjen kan føre til skade på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	- Det er benyttet behandlet plate på vegger, men uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om produktet tilfredsstiller krav til fuktbestandighet og egnethet for våtrom. - Det foreligger heller ingen opplysninger om oppbygning eller tettesjikt bak platene. - Bruk av udokumenterte materialer i våtsoner kan medføre risiko for fuktoptak og nedsatt bestandighet over tid. - Uten dokumentasjon på plateproduktets egenskaper og eventuell membranløsning bak, øker usikkerheten rundt veggens tetthet og levetid.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	- Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet gulvbelegg, sluktilkobling eller utførelse ved terskel. - Manglende inspeksjonsmulighet til sluk og en utilfredsstillende terskeldetalj gir usikkerhet knyttet til tetthet og fagmessig utførelse. - Utilstrekkelig eller feil utførelse ved sluk og terskel utgjør en risiko for lekkasje og fuktvandring til underliggende konstruksjoner eller tiliggende rom. - Manglende dokumentasjon forverrer denne risikoen, da det ikke kan verifiseres om løsningene er i henhold til våtromsnormen.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	- Manglende dokumentasjon på utførelse, fravær av veggmembran og utilgjengelighet til sluk medfører usikkerhet om våtrommets tetthet og vedlikeholdsmuligheter. - Sluk som ikke kan inspiseres eller rengjøres, øker risikoen for lekkasjer og redusert funksjon over tid. - Manglende veggmembran kan føre til fuktskader ved langvarig belastning. - Uten dokumentasjon kan ikke løsningen verifiseres som forskriftsmessig, noe som medfører risiko for skjulte feil og fremtidige utbedringsbehov.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Manglende dokumentasjon på innebygget sistene og alder på røranlegg medfører usikkerhet om tilstand og levetid. - Det er ikke mulig å vurdere tilstanden bak kledning uten destruktive inngrep. - Alder på rør og skjulte føringer øker risikoen for lekkasjer, som kan oppstå uten forvarsel og være vanskelig å oppdage tidlig. - Slike hendelser vil kunne føre til skjulte fukt- og vannskader og kreve destruktive tiltak for utbedring.
10.2	Varmtvannsbereder

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- Berederen er over forventet levetid, og det mangler fullverdig lekkasjesikring, da aquastop ikke er montert og rommet ikke har oppbrett på gulvbelegg.- Dette øker sårbarheten ved eventuell lekkasje.- Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasje.- Manglende aktiv lekkasjesikring og fravær av oppbrett kan føre til ukontrollert vannspredning ved havari, noe som kan gi skader på konstruksjoner og tilstøtende rom. |
|--|---|