

Salg
Nordahlvegen 48A
2312 Ottestad



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 29/04/2025

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.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 godkjenningmyndigheter.

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.

Det 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:17, Bnr: 304
Hjemmelshaver:	Hedda Fougner Tyriberget og Patrick Alfei Sæbø
Tomt:	610m2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Reguleringsbestemmelser for Nordahlvegen 36
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 12081 i 2024 + eiendomsskatt kr.8954 for 2025
Forsikringsforhold:	Fremtind Forsikring (Eika)
Ligningsverdi:	Kr. 1 184 635 for inntektsåret 2023
Byggeår:	2015
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.04.2025
Forutsetninger (hindringer):	Sol, 5 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Hedda Fougner Tyriberget og Patrick Alfei Sæbø
Tilstede under befaringen:	Hedda Fougner Tyriberget
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt, med plen, blomster, prydbusker, hekk, forstøtningsmur mot nabo og belegningsstein på innkjøring/gårdsplass. Oppstillingsplass for noen biler.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på mark med radonsperre, yttervegger i bindingsverk med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

- Oppvarming med varmekabler i alle gulv med termostat, vedovn på stue med stålppe og balansert ventilasjonsanlegg. - El. styrte utv. persienner på stue.
- Manuelt styrte utv. persienner på kjøkken og sov.
- El styrte screens terrasse.
- Utvendig frostsikker vann kran.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Kommuneplan arealdel 2023-2035.
- Kommunedelplan Ottestad, bestemmelser og retningslinjer.
- Reguleringsbestemmelser for Nordahlvegen 36.
- Eiendomskart for eiendom 3413 - 17/304//.
- Brann og feier.
- Egenerklæring.
- Opplysninger om eiendomsskatt for 2025.
- Kommuneplankart.
- Pantebokkopi.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Tegnforklaring reguleringsplankart.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.- Skaderapport.

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

Vegger med mdf panel, malt trepanel, våtromsplater og malte spilevegger.

Tak med malte plater.

Gulv med laminat, parkett, keramiske fliser og beleg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble opplyst:

- 2024/2025:

Malt overflater stue, kjøkken, gang og soverommene.

Malt kjøkkeninnredning.

Spilevegg spisestue og soverom.

Skiftet gulv stue/kjøkken samt noen gulvlister etter vannlekkasje.

Skiftet armatur og kum på kjøkkenet.

Bygget kjøkkenøy.

Foliert skap i gang.

Beiset terrasse.

Kledd inn en side av carport.

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	104				104	
Bod		5				5
Terrasse				22		
SUM BYGNING	104	5		22	104	5
SUM BRA	109					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport		16				
SUM BYGNING		16				
SUM BRA	16					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Gang, 3 soverom, bod/teknisk rom/vaskerom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

Utvendig bod og carport.

MERKNADER OM AREAL:

Areal målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i god stand. Enkelte sår, hakk og rift i overflaten kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Feil og mangler iflg. eier:

- Tilbakekalling på kjøkkenarmatur. Feil vil bli utbedret av rørlegger.
- En spot i taket på kjøkkenet fungerer ikke. Vil bli utbedret før salg.
- Vannskade nov. 2024 på kjøkkenet. Vannskaden er utbedret og nytt gulv er lagt på stue og kjøkken. Skaderapporten ble fremlagt.

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:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

29/04/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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.

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Merknader: Det ble ikke registrert tegn til setninger eller avvik på befaringsdagen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Drenering utført med plast drensør, som blir ført til dreneringskum.

Merknader: Terrengfall fra grunnmur, bør sjekkes. Det anbefales fall fra grunnmur 1:50 tre meter fra grunnmur.

Normal intervall for spyling/kontroll av drensledning/drenskum 1 - 5år

Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60år

TG 1 1.4 Støttemurer

Støttemur av stablede betong blokker mot naboeiendom.

Merknader: Det ble ikke avdekket avvik på støttemuren på befaringsdagen.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 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 trekonstruksjoner. Kledningen/liggende trepanel. Det ble registrert lufting og musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Konstruksjonen er antatt isolert med mineralull.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Ytterveggene fremstår i normal stand på befaringdagen.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Normal periodisk vedlikehold for trepanel 4 - 8år.

Normal levetid for trepanel før utskifting er 40 til 60år.

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 3-lags energiglass fra nov. 2014.

Ytterdør type Jømna Brug med lite glassfelt og terrassedør stue med 3-lags isolerglass fra nov. 2014.

Boddør i heltre antas 2014.

Vannbord av malte trematerialer over og under vinduer.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Normal vedlikeholdsintervall for trevinduer og ytterdører 2 - 6år.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år.

Normal levetid for ytterdør i tre før utskifting: 20 til 40år

4. Tak

TG 1 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.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, sløyfer og lekter og tekket med betongtakstein.

Vindskier med isbord, som er beslått med metall beslag.

Stålpipeline med topphatt over tak.

Merknader: Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det ble registrert noe mose på betong takstein.

Generelt vedlikehold av betong takstein: Fjerning av mose.

Normal levetid for betong takstein før utskifting av steiner som er ødelagt er 10 - 40år

Normal levetid for betong takstein før omlegging er 30 til 60år

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2015

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:**TG 1** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Utvendige forkantbeslag, takrenner, nedløp og luftehatt i metall.
Snøfangere er montert på tak.
Nedløp går i rør ned i terreng, som blir ført til dreneringskum.

Merknader: Ingen spesielle avvik ble registrert på befaringsdagen.

5. Loft**TG 1** 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftet ble visuelt undersøkt fra loftsluke.

Merknader: Det er begrenset mulighet for undersøkelse av loft.
Kontrollert med fuktindikator fra loftsluke uten å registrere for høye fuktverdier.
Det ble ikke registrert lekkasjer i gjennomføringer i tak 1-etasje.
Lufting via raft.
Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG 1** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse oppført med impregnerte materialer i gulvkonstruksjonen, med rekkverk høyde ca.75cm.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til råte eller svikt i konstruksjonen.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5m fra terrasse gulv og ned til terreng, skal sikres med rekkverk høyde minst 90cm. (Gjelder ikke her).

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Stålpipes monterte på peisovn, som går igjennom himling til over tak.

Merknader: Hedmarken brannvesen:

Sist tilsyn 06.03.2023.

Sist feiing 05.09.2023

Ingen avvik eller anmerkninger ble registrert.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller 1-etasje/loft er utført i trekonstruksjoner.

Merknader: Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad**TG 1** 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger med baderomsplater, himling med malte plater.

Vindu med utforing og gerikter i trematerialer.

Dusjhjørne med glassdører og garnityr på vegg, servantskap med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, høye skap på hver side av servantskap, speil med lyspunkt, dobbel kontakt under speil og gulvs montert toalett.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Tilluft mellom dør og terskel.

Merknader: Som forventet i forhold til alder og bruksslitasje.

Vindu i våtsone.

**TG 1** 10.1.2 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.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis.
Varmekabler i gulv med termostatsstyring.

Merknader: Det ble registrert tilstrekkelig fall på gulv fra topp slukrist til gulv ved terskel. Det ble ikke avdekket hull lyd under flisene eller skader på overflatene.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2015

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring. Det ble registrert slukmansjett under klemring, og membranbånd topp flis ved terskel.

Merknader: Det ble fuktkontrollert på baksiden av dusjvegg, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av smøremembran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.

Ingen feil eller mangler ble registrert.

Forventet brukstid/levetid på smøremembran gulv er 10 - 30 år.

Normal levetid for våtromsplater/membran vegg er 10 - 20år.

10.2 Vaskerom/bod/teknisk rom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegger, himling har malte plater.

Innredning med laminert benkeplate og slette dørfonter.

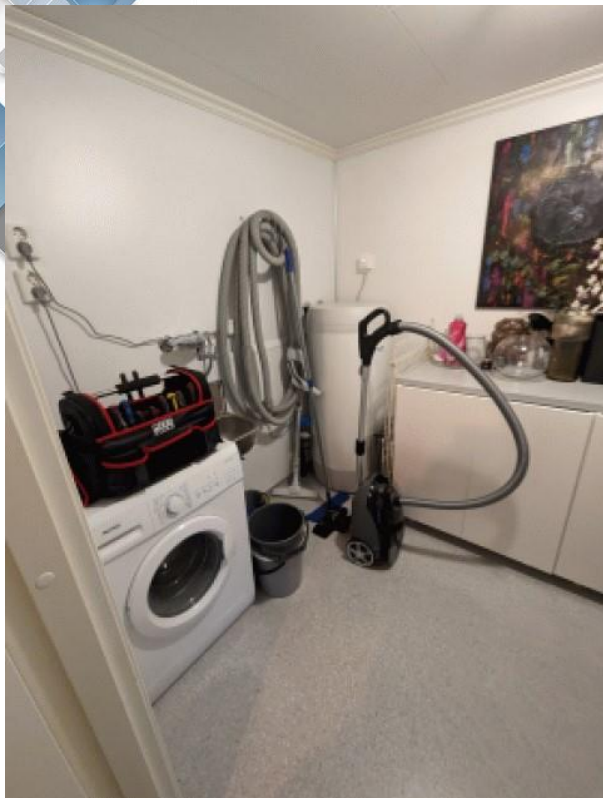
Veggmontert utslagsvask med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast, varmtvannsbereider, brannsløkkingsapparat, sentralstøvsuger, balansert ventilasjonsanlegg, sikringsskap og vvs fordelingsskap med stoppekran.

Lekkasjesikring/siklemikk.

Tilluft mellom dør og terskel.

Merknader: Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.

Ingen avvik av betydning.

**TG 1** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

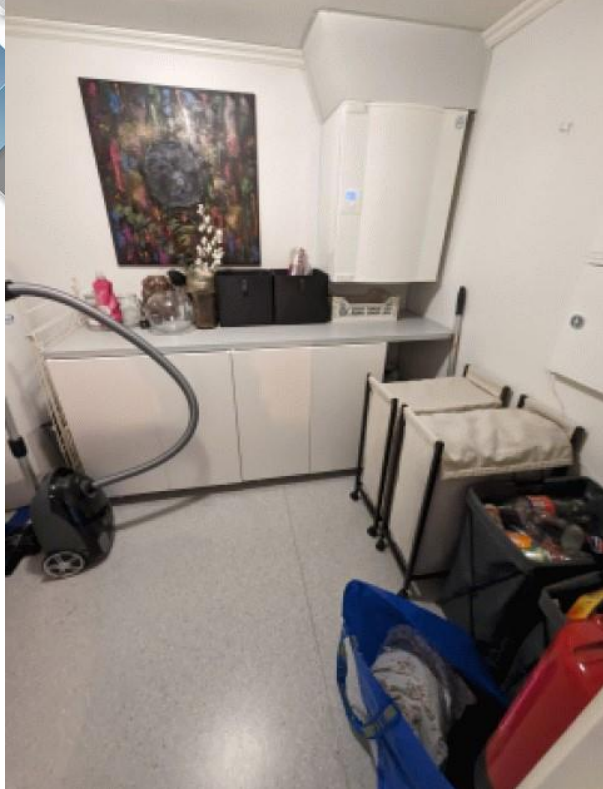
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg med oppkant mot vegg og bak våtromsplater på vegg.

Varmekabler i gulv, som er termostatstyrt.

Merknader: Det ble registrert tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel, og fall ihht. krav.



TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2015

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg/membran på gulv, som er montert opp på vegg bak våtromsplater. Belegg er ført ned i sluk under klemring.

Merknader: Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg, da dette er vurdert som unødvendig. Det er ingen vannbelastning i form av dusj på dette rommet. Event. lekkasjevann vil bli ført til sluk.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2015

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.

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate
Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kokeplate med induksjon, komfyrvakt, integrert komfyr og oppvaskmaskin med waterstop. kjøøl og frysenskap.
Mekanisk avtrekk over kokeplate.

Merknader: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.
Kjøkkeninnredning er malt 2024/2025.
Kjøkkenet fremstår i god stand, og som forventet i forhold til alder/ bruksslitasje.



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår i normalt god stand.

Merknader: Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2015

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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 ingen WC med innebygget sisterner.

Vaskerom/bod/teknisk rom: Rør-i-rør system med fordelerskap, der lekkasjevann ledes til sluk.
Stoppekransen er testet og fungerer som den skal.

Merknader: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør.

Dokumentasjon ligger på boligmappe.

Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting er 25 til 50år.

Normal levetid for avløpsrør av PVC før utskifting er 25 til 75år.

Normal levetid for sluk av plast før utskifting er 30 til 50år.

Normal levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting: 25 til 75år



TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L.

Bereederen er plassert i vaskerom/bod/teknisk rom med sluk.

Merknader: Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

Normal levetid for varmtvannsbereder før utskifting er 15-30 år.

**Ingen 13.3 Vannbåren varme**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen 13.4 Varmesentraler**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1 13.5 Ventilasjon**

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2015

Det var sist inspisert ca. Vet ikke

Det var rengjort ca. Vet ikke

Anlegget ble sist fornyet ca. Ikke fornyet

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

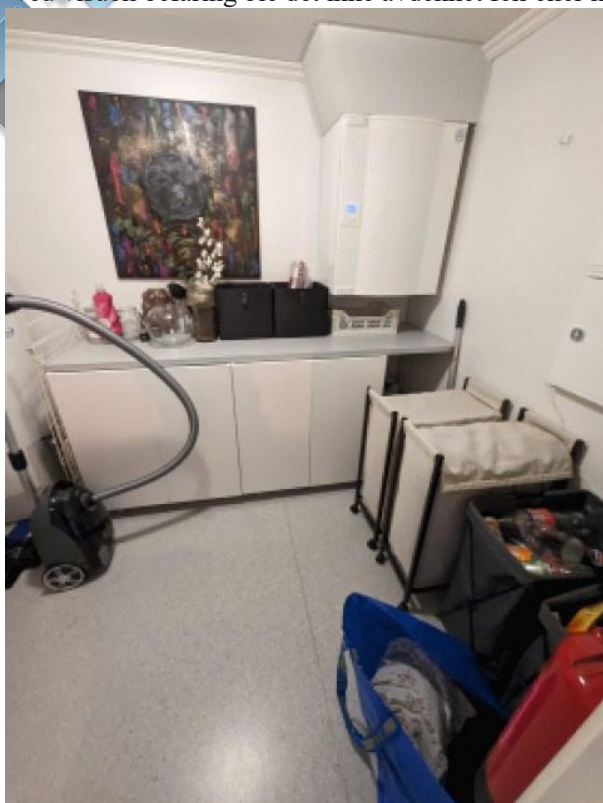
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, som er plassert på vaskerom/bod/teknisk rom.

Alle innvendige rom har tilluft mellom dør og terskel.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenvifte.

Merknader: Filter i ventilasjonsanlegget har blitt skiftet hver 3. måned iflg. forrige eier. Ved visuell befaring ble det ikke avdekket feil eller mangler.



Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Toalett er plassert på bad.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Carport med belegningsstein.

Merknader: Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ikke utført

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt, plassert på vaskerommet.

Inntakssikringer i skap på utvendig vegg bak vaskerommet.

Samsvarserklæring ble fremlagt.

Merknader: Dokumentasjon på el. anlegget ligger på boligmappa.

Det har ikke vært tilsyn fra det lokale el. tilsynet etter installasjonen i 2015.

Normal levetid på elektrisk anlegg, før utskifting er 20 til 40år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

Vi anbefaler på generelt grunnlag, at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:****TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**

Det er ingen TG2 eller TG3 i denne rapporten.