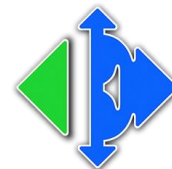


Salg  
Slettavegen 4A  
2312 Ottestad



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Arild Hoberg**

Dato: 02/11/2024

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 gjestående 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.

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>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

**EIENDOMSDATA:**

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:9, Bnr: 105
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jon Nordmo
<b>Tomt:</b>	766,9m2 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	reguleringsplan for Nordlundfeltet 1978/1979
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr. 18475,- i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	Tryg
<b>Ligningsverdi:</b>	Kr. 910440,-
<b>Byggeår:</b>	1967
<b>Fnr:</b>	

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	28.10.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Skyet ca. 4 grader og pent vær.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Jon Nordmo
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Flat tomt opparbeidet med plen, blomster, hekk og busker. Belegningsstein på gårdsplass.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur i betong og Leca med 5cm isolasjon på fasadeplater over terreng, støpt gulv i kjeller, yttervegger i bindingsverk med stående panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Det er lagt ny drenering iflg. eier. Det er ikke kjent om det er radonsperre eller har vært radonmåling i boligen.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i god stand, med behov for noe vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming med varmekabler på bad med termostatsstyring, 2 varmepumper luft til luft i 1-etasje og 1 varmepumpe luft til luft i kjeller. Vedfyring i begge stueene.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Brukstillatelse og ferdigattest: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver (Stange Kommune). - kommuneplan Ottestad
- Hamar Boligbygg AS (Nytt bad)
- Eiendomskart for eiendom 3413 - 9/105//
- Reguleringsplan for Nordlundfeltet, reguleringsbestemmelser.
- El. kontroll 11.03 2020
- Grunnkart
- Kommuneplankart
- Matrikkelrapport
- Ortofotorapport for eiendom 3413 - 9/105//
- Oversiktskart for eiendom 3413 - 9/105//
- Vegstatuskart for eiendom 3413 - 9/105//
- Kommuneplan Arealdel 2023-2035
- Reguleringsplankart
- Tegnforklaring reguleringsplankart
- Tinglyst dokument - Grensejustering
- Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

1-etasje: Vegger i hovedsak malt tapet, malt glatt flate, malt brystning av trepanel og fliser.

Tak med malte plater og malt glatt flate.

Gulv med parkett, belegg og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

2003 - Tilbygg stue med pipe.

Dette har blitt gjort på huset mens det har vært i mitt eie:

2008

\*To varmepumper installert av Bekkvang Service

Ca. 2009

- To soverom bygd på av Per Bækken og snekker Knut Dahlsveen
- Carport bygd av Knut Dahlsveen og egen innsats
- Ny terrasse bygd av Knut Dahlsveen og egen innsats
- Nytt tak lagt over hele huset, Knut Dahlsveen
- Nytt toalett installert

Ca. 2010

- Drenering av hele huset gjort av Trond Ruud Olsen
- Ny plen lagt slik at den heller fra huset, egen innsats 2009 – 2010

\* Kjeller gulv lagt + paneling av vegger, egeninnsats

2014

- \* 145 kvm belegningssten lagt av Trond Arne Nybruket
- \* Gulvvarmepumpe installert av Bekkvang Service
- 2015
- Glasstak over terrasse, levert av Ottestad Glass Service og egen innsats
- El anlegget kontroller av BR-Elektro i forbindelse med el-kontroll
- 2021
- Solceller lagt på taket av Solcellespesialisten
- Skiftet innmat i sikringsskap, BR-Elektro
- 2023
- Malt hele huset + carport, egeninnsats
- Bad totalrenovert av Hamar Boligbygg
- 2024
- Nytt tak på Carport, egen innsats

**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 måleverdige.

**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>
1-etasje	139				139	
Kjeller	97				67	30
Terrasse				42		
SUM BYGNING	236			42	206	30
SUM BRA						

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Carport m/bod		19				19
SUM BYGNING		19				19
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:**

1-etasje: Gang, soverom, trapp, kjøkken, spisestue, tv-stue, stue, mellomgang, bad, wc og 4 soverom. Kjeller:  
Trapp, gang, hobbyrom, trim rom, kjellerstue/ungdoms rom og 3 boder.

**BRA-e:**

Carport med bod.

**MERKNADER OM AREAL:**

1-etasje: BRA-i 139m<sup>2</sup> + ALH 9m<sup>2</sup> = GUA 148m<sup>2</sup> Målt  
med laser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Kjeller med takhøyde fra 1,92m til 1,98m.

**ANDRE MERKNADER:**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Arild Hoberg**

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

02/11/2024

Arild Hoberg

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Grunnmur av betong iflg. eier. Leca grunnmur under tilbygg med soverom.

Utvendig over terreng er det montert grunnmursplater med isolasjon.

Innvendig utforede vegger på grunnmur i deler av kjeller.

**Merknader:** Det ble ikke påvist tegn på skader på grunnmur, der dette kan være synlig.  
Forventet levetid før utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker 20 - 60år

### TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Krypekjeller under tilbygg stue og soverom, som er plassert i hver ende av boligen.

**Merknader:** Fysisk inspeksjon er ikke mulig, bare besiktigelse i fra smale vinduer.  
Ventilering vurderes som tilfredsstillende.  
Terrengfall er tilfredsstillende på deler av boligen.

### TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ny drenering ble utført i 2010 av Trond Ruud Olsen.

**Merknader:** Terrengfall er tilfredsstillende rundt deler av boligen.  
Forventet levetid drenering før utskifting 20 - 60år.

### Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**



## 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 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.

Kledningen/stående malt panel er stort sett i god stand. Det ble observert lufting i nedre del av kledningen.

**Merknader:** Panel går helt til vannbord uten dryppkant, rundt deler av boligen.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det noe forhøyet fuktverdi på vindski, som mangler beslag på isbord. Ellers ble det ikke registrert forhøyet fuktverdier, sopp eller råteskader.

Det ble ikke registrert vannbord over vindu og dører.

Normal levetid for trepanel før utskifting 40 - 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 i hovedsak med 3-lags isolerglass fra 2011, 2-lags isolerglass fra 2006 med hvitmalt trekarmer. I kjeller er det et par koble vinduer av eldre dato.

**Merknader:** Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, Ingen avvik. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Normal brukstid på trevinduer 20 - 60år, og tredører 20 - 40år.

Eldre koble vindu TG2.

#### 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 ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Lufting via takraft.

Piper er helbeslått med topphatt og luftelyre i metall.

**Merknader:** Det er ikke gulv på loftet. Tilgjengelige deler av takkonstruksjonen er delvis inspisert fra loftsstige, lyst med lykt, og fuktkontrollert fra lofts Luke.

Ingen spesielle avvik ble registrert.

##### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1967

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Undertak av rupanel antas å være fra byggeår.

Ny betongtakstein fra ca. 2009 iflg. eier. Det antas at det ble lagt ny papp, sløyfer og lekter.

**Merknader:** Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen, utover vanlig vedlikehold.

##### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, der overflatevann ledes til terreng og i rør under terreng.

Isbordbeslag og fotbeslag piper og luftelyre.

**Merknader:** Renner, nedløp og beslag fremstår i god stand.

## 5. Loft

### TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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.

Kaldt loft med tilgang fra loft luke i mellomgangen.

Ventilering loft via takraft.

**Merknader:** Det er ikke gulv på loftet. Derfor ble loftet visuelt kontrollert i fra loftstige, og fuktkontrollert undertak og takstoler fra loftstige, uten at det ble registrert for høyede fuktverdier. Loftet fremstår som tørt og luftig på befaringsdagen.

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

### TG 2 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 utført med impregnerte materialer. Tak over deler av terrassen med takrenne og nedløp. Rekkverk og trapp ned til terreng. Utført ca. 2009 iflg. eier.

**Merknader:** Mangler rekkverk i trapp.

Rekkverkshøyde fra 60cm til 84cm.

Krav til rekkverkshøyde her er min. 90cm.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe med frittstående peisovn og elementpipe med peisovn og omramming.

Sotluke til teglpipe er i kjelleren og sotluke til elementpipe er i stue.

**Merknader:** Elementpipe mangler plate av ubrennbart materiale på gulv.

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Bjelkelag av trematerialer i etasjeskillene.

**Merknader:** Det ble registrert høydeforskjell på gulv:

Stue tilbygg ca. 3cm og Stue ca. 1,5cm.  
Noe knirk i soverom tilbygg.  
Normal brukstid på bjelkelag i trekonstruksjoner 40 - 80år

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

---

Vegger består av trepanel, malt pusset mur og ubehandlet siporex.

Tak består av malt trepanel og plater.

Varmepumpe er plassert i treningsrom.

---

**Merknader:** Vegger og tak fremstår godt vedlikeholdt i kjellerstue, treningsrom, hobbyrom, gang og trapp.

Det er åpent opp til 1-etasje.

Ventilasjon er mangelfullt i kjeller.

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

---

Gulv består av parkett, keramiske fliser, plast fliser, belegg og betong.

---

**Merknader:** Det ble registrert høydeforskjell: Gang flis ca. 6cm, Hobbyrom flis ca. 2,5cm og Treningsrom parkett ca. 1,5cm.

#### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rom i kjeller er ikke for varig opphold.

**Merknader:** Det ble registrert fukt i svill bak panel i treningsrom. Det ble kun sjekket på et sted.



## 9.2 Krypkjeller

### TG iu 9.2.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Krypkjeller med Leca vegger og ventiler i yttervegger.

Netting i vinduer på sommerhalvåret.

**Merknader:** Krypkjeller er bare visuelt undersøkt fra vindu, da dette er for smalt til å komme seg inn i krypkjeller.

### Ingen 9.2.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG iu 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er flere ventiler i yttervegger til krypkjeller, som vurderes tilstrekkelig.

#### **Merknader:**

### **10. Våtrom**

#### **10.1 bad/vask**

##### **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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser vegg. Malt glatt himling, Innredning med skuffer og heldekkende servant med 1- greps blandebatteri, speilskap over innredning, høyskap, dusj med glassvegg og 1-greps blandebatteri, vegghengt wc med innebygget sisterne. Mekanisk avtrekksvifte på yttervegg, opplegg for vaskemaskin og sikringsskap. Lufting mellom dørblad og terskel.

**Merknader:** Ingen spesielle avvik ble registrert.

##### **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.

Støpt gulv med keramiske fliser og varmekabler, som er termostatstyrt.

Dusj med sluk og nedsenket dusjgrube.

Hjelpesluk ved vaskemaskin.

**Merknader:** Det er ca. 3cm høydeforskjell i fra gulv ved terskel til topp slukrist, og ca. 2cm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp hjelpesluk.

Overflatene fremstår i god stand.

Bad er utført i 2023. Dokumentasjon ble fremlagt.

##### **TG 1** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

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.

Membran fra 2023. Dokumentasjon med bilder ble fremlagt.

**Merknader:** 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 ble ikke registrert for høye fuktverdier.

Det er ikke mulig å registrere mansjetter i rørgjennomføringer, uten å gjøre større inngrep. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll. Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1967

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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri, oppvaskmaskin, innebygd komfyr med induksjon platetopp, mekanisk avtrekksvifte over komfyr, kjøl og frysenskap. Avløpsrør av plast. Fliser over kjøkkenbenk.

**Merknader:** Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men noe slitt på grunn av alder.

## 12. Andre rom

#### TG 2 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand, ut i fra alder.

**Merknader:** Noe vedlikehold må påregnes. Bl.a. slitasje på parkett.

## 13. VVS

#### TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger 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 sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Nytt bad og rør-i-rør system, og synlige rør i 2023.

Stoppekran er plassert i kjeller, testet og fungerer som den skal.

Inspeksjonsluke ifbm. utekran på bad.

Innebygget sisterner på toalett.

**Merknader:** Wc: Lekkasjevann vil renne i fra bakkant på wc og ned på gulv som har sluk. iflg. GK rør AS. Eventuelt lekkasje fra rør-i-rør vil renne ned på gulvet i kjeller med sluk. (Ved varmtvannsbereder).

### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L.

Varmtvannsberederen framstår i normalt god stand uten feil eller mangler på befaringsdagen.

**Merknader:** Berederen er plassert i kjellerrom med sluk.

Forventet levetid ca. 20år.

### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

### Merknader:

### TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2008 og 2014

Det er tre varmepumper luft til luft i boligen. To i 1-etasje og en i kjelleren.

**Merknader:** Varmepumpene fungerer som de skal iflg. eier.

Service er utført for ca. 2 år siden iflg. eier.

Forventet levetid ca. 15år.

### TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.



Boligen har ventiler over vinduer og i vegg. Avtrekk er mekanisk over kokeplate kjøkken og våtrom, ellers naturlig oppdrift.

**Merknader:** Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Begrenset tilluft ved at det i flere rom kun er ventiler over vinduer.

#### TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom med gulvmontert wc, servantskap med heldekkende servant, 1-greps blandebatteri, med speil over servant. Avtrekksvifte og pulverapparat.

**Merknader:** Noe vedlikehold må påregnes.

### 14. Garasje – uthus

#### TG 1 14.1 Garasje – uthus

Carport med bod. Stående panel, pulttak med stålplater, takrenne og nedløp i stål. Belegningsstein i carport og gårdsplass.

**Merknader:** Ingen spesielle avvik ble registrert.

### 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. 2021 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1967

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ukjent

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på badet.

Inntakssikringer er plassert i bod kjeller.

Styring av solcellepaneler er plassert på utvendig vegg mot gårdsplass.

**Merknader:** Ut i fra visuell befarings, ble det ikke avdekket feil eller mangler.

Installasjon av måler med samsvarserklæring 26.09.2023.

Det mangler samsvarserklæring på bad blant annet.

Det lokale eltilsynet (DLE) hadde tilsyn 11.03.2020, uten feil eller mangler.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

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.

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:****ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 gjelder alder på den eldste delen av grunnmuren.
1.2	Krypekjeller
	Terrengfall og mangelfull adkomst til krypekjeller.
1.3	Drenering
	TG2 terrengfall.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Alder panel og noe forhøyet fuktverdi på vindski, som mangler beslag på isbord. Dette er på den lave delen ved inngangspartiet.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Manglende rekkverk og for lavt rekkverk.
8.1	Etasjeskillere
	Høydeforskjell og knirk i gulv.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Manglende ventilasjon.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Høydeforskjell gulv.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Alder og slitasje.
12.1	Andre rom
	Alder og slitasje.
13.4	Varmesentraler
	TG2 på grunn av alder.
13.5	Ventilasjon
	Mangelfull ventilasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

Det er grunn til å sjekke ut hva som kan være årsak til dette, da det ble lagt ny drenering i 2010. En må forvente at det også ble montert grunnmursplast. Demontere veggpanel for lufting. Sjekke taknedløp ned i terreng med kamera. Sjekke drenering med kamera. Heve terrenget i det aktuelle området.
--

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
---