

Salg
Bekkevegen 55
2383 Brumunddal



Energimerke

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 05/11/2024

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 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.

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<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"> * 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	<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"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <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>
TG iu	<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"> * 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:2, Bnr: 66
Hjemmelshaver:	Hege Nagel og Tom Erik Floor
Tomt:	1034m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Reguleringsplan for Breskerud - Granerudjordet
Offentl. avg. pr. år:	Kr.27177,- i 2023
Forsikringsforhold:	JBF
Ligningsverdi:	Kr.745 930,-
Byggeår:	1963
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.11.2024
Forutsetninger (hindringer):	Sol ca. 9 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Hege Nagel og Tom Erik Floor
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt opparbeidet med plen, blomster, hekk, busker forstøtningsmur i granitt. Gårdsplass med grus og noe slitt asfalt.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur i betong med støpt gulv i kjeller, betong i etasjeskille, yttervegger i bindingsverk med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein.

Det er ikke kjent om det er radonsperre, eller om det har vært radonmåling i boligen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten

ANNET:

1-etasje: Oppvarming med varmekabler på bad med termostatstyring, varmepumpe luft til luft, panelovner og peisovner i begge stuen.

Kjeller: Varmepumpe luft til luft.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble lagt frem:

- Tegninger.
- Midlertidig brukstillatelse.
- Kommuneplanens arealdel 2022 - 2026. - Erklæring vedr. Vann og kloakk.
- Eiendomskart for eiendom 3411 - 2/66//
- Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger. Ingen avvik.
- Flom- og støysonerapport- Grensejustert målebrev, Tinglyst.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart.
- Ledningskart.
- Matrikkelrapport 3411-2/66.
- Ortofotorapport for eiendom 3411 - 2/66//.
- Oversiktskart for eiendom 3411 - 2/66//.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Utskrift grunnbok.
- Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen.

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

1-etasje:

Vegger består i hovedsak av mdf, malt trepanel, malt våtromsplater, malt tegl og limt naturstein.

Tak med mdf, malt trepanel og plater.

Gulv med Laminat, vinyl laminat og malt våtromsbelegg.

Rom under oppbygging (tidligere garasje er ikke beskrevet).

Kjeller:

Vegger i betong pusset og malt i trapperom, stue, sov og vaskerom.

Tak i malt betong i ovennevnte rom.

Gulv i malt betong, med flis tepper og plastfliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Innvendig – Bekkevegen 55

- Kjøkken- Nytt kjøkken (2016? av forrige eier)
- Stue og gang- vinyl laminat, MDF panel plater på veggene og MDF tak. (2016? av forrige eier) Satt inn ny varmepumpe i 2022.
- Bad – Det er malt gulv med trestjerners gulv maling, vegger og tak malt med Lady Aqua- satt inn ny innredning (2019). Toalettet og dusjkabinettet ble byttet tidligere (forrige eier)
- Soverom 1/ det største soverommet – Nye laminatgulv og lister, veggene ble malt (2019)
- Soverom 2/ kontoret – Nye laminat gulv, liser (2019) og veggplater i MDF

(forrige eier 2016?) -

- Soverom 3 /minste soverommet- Nye laminat gulv, lister MDF tak og veggplater i MDF (forrige eier 2016?)
- Kjeller – I de første rommene når man kommer ned (trapperommet, soverommet, stuen og vaskerommet) ble det (2022) pusset alle veggene, malt med mur maling på gulv, vegger og tak. Lagt teppefliser i soverom og stue delen. Lagt plastfliser på gulvet foran vaskemaskinen og tørketrommelen. Installert varmepumpe (utført av fagperson, men den som er satt i kjelleren var tidligere i stuen oppe) Det har ikke blitt satt inn nye vinduer med godkjent rømningsvei, men det er godkjent fra kommunen på bakgrunn av at det blir fasadeendring og bruksendring av rommene.
- El anlegget - byttet ut av forrige eier, men vet ikke hva som er gjort når dessverre. Det er av forrige eier satt inn spottere i tak på kjøkkenet, stue (ikke den delen som er påbygd) gangen og alle tre soverommene.

Utvendig – Bekkevegen 55

- Det ble på (80 tallet) bygget på en større stue med tilhørende terrasse, den delen ble satt opp uten kjeller under slik det er på resten av huset.
- Ny takstein (husker ikke hvilket år) Taket ble vasket sist i 2023.
- Etterisolert på loft (usikkert på hvilket år, men av forrige eier)
- Vinduene i huset har blitt byttet. Dette ble utført i 2012.
- Ny ytterdør i 2019.
- Uten å vite hvilke år så ble det satt opp en enkeltgarasje i frittstående bygg med et stort tak bygget på siden, under det taket var det satt opp et rom for lagring av materialer, og på baksiden en carport for oppbevaring av ved. I 2020 satte vi opp terrasse under taket med tilhørende blomsterkasser og to spilevegger. Alt ble så malt, og garasjen fikk satt inn ny ytterdør og garasjeport.
- Huset ble også malt i ny farge (to strøk) samme år.
- Dobbeltgarasje satt opp i 2020. Uisolert.
- Støttemur i granitt 2020.
- I 2021 ble lekestue erstattet med grillhytte som vi kjøpte brukt. Denne ble kranet på plass. Under grillhytten er det avrettet med subus før det ble lagt sten heller og rør til avtrekk for grillen ble lagt ned i bakken. • Terrassen utenfor inngangspartiet er bygget i 2023. • Tidligere var det garasje som var bygget inntil huset, denne er omregulert til boligareal. Godkjent fra kommunen, innvendig er det isolert første laget og plastet, gulv oppforet, isolert og lagt plater. Dette var ment å lage som soverom med tilkomst fra soverom i huset. Ikke ferdig innvendig. Utført 2023.
- I 2024 ble to vegger fjernet i stua med unntak noe reisverk, bygget opp igjen, isolert med 20 cm i veggene. Ny panel utvendig og MDF plater på innsiden. Den ene veggen ble de to vinduene som var der fjernet, og på den andre veggen ble det satt inn to store vinduer på yttersidene og hev/skyvedør på midten.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling

gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1-etasje	128				128	
Kjeller	77				77	
Terrasse				80		
SUM BYGNING	205			80	205	
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Dobbel garasje		47				47
Enkel garasje		24				24
SUM BYGNING		71				71
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BRA						

BRA-i:

1-etasje: Vf, gang, bad, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken, trapp. Bruksendring til boareal på tidligere garasje med trapp ned til kjeller, dokumentasjon ble fremlagt.

Kjeller: Trapperom med oppbevaringsrom, vaskerom, stue*, soverom*, 2 kjellerrom og trapp opp til tidligere garasje. *

Ikke godkjent for varig opphold.

BRA-e:

Dobbelgarasje og enkelgarasje.

MERKNADER OM AREAL:

Rom under bygging, tidligere garasje: BRA-i 19m² + ALH 2m² = GUA 21m²

Kjeller: H. 2,00 m til 2,10m Areal målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom fremstår i god stand.

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

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

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

05/11/2024

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 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.

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. Innvendig vegger i kjeller av betong.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Det er ikke dokumentert at det er drenering rundt grunnmuren.
Vann fra taknedløp blir ført ned i rør i grunnen.
Det er tid for å sjekke om dette fungerer som ønsket.
Forventet levetid drenering før utskifting 20 - 60år.

TG 1 1.4 Støttemurer

Ny støttemur i granitt 2020.

Merknader: Ingen avvik.



2. Yttervegger

TG 2 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.

Kledningen/liggende malt panel, med vinskier og vannbord.

Det ble observert lufting i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder, uten å registrert forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader.

Det ble observert lite lufting i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

Ingen anmerkninger utover generelt vedlikehold og alder på deler av kledningen.

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 2-lags energiglass fra 2012.

Ytterdører 2-lags energiglass fra 2019.

Koblevinduer i kjeller i fra byggeår. TG2

Vindu og dør karm i trematerialer.

Merknader: Det ble fuktkontrollert på tilfeldig utvalgte vinduer, i den forbindelse, registreres det noe forhøyet fuktverdi på omramming rundt vinduer ned mot vannbord beslag. Mangler avstand med dryppkant ned mot beslag. TG2 Ellers generelt vedlikehold.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år

Normal levetid for trevinduer før ny maling: 2 til 6år

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.

Taket er tekket med betongtakstein.

Lufting via takraft.

Piper er helbeslått med topphatt og luftelyre i metall.

Merknader: Tak er visuelt undersøkt fra bakkeplan.
 Det ble registrert noe mose på betongtaksteinen.
 Ingen andre avvik registrert utover generelt vedlikehold.
 Betongtakstein er skiftet i senere tid.
 Betongtakstein ble vasket i 2023.
 Ikke tegn til lekkasjer fra pipe gjennom tak i 1-etasje.
 Normal levetid for betong takstein før utskifting: 10 til 40år

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1963 og 1980 tallet

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

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.

Undertak av rupanel antas å være fra byggeår og 1980 tallet.

Ny betongtakstein lagt i senere tid iflg. eier. Det antas at det ble lagt ny papp, sløyfer og lekter.

Merknader: Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen.

Høyde pipe over tak er ikke kontrollmålt.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

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

Beslag, isbordbeslag, heldekkende pipebeslag m/fotbeslag og luftelyre i metall.

Merknader: Beslag, renner og nedløp fremstår i god stand.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Innvendig loft var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, bare loft over terrasse.

Merknader: Loft over terrasse:

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.

Loft over bolig er ikke undersøkt. TGiu

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 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 på stue siden utført med impregnerte materialer. Tak over deler av terrassen med takrenne og nedløp. Rekkverk med trapp ned til terreng.

Terrasse utenfor inngangspartiet i impregnerte materialer fra 2023.

Terrasse i impregnerte materialer fra 2021 ved siden av enkel garasje med tak.

Merknader: Terrasse stue: gulv begynner å bli noe slitt, med behov for vedlikehold.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe som er forblendet med limt naturstein, med frittstående peisovn og elementpipe som er forblendet med malt Mexi stein og frittstående peisovn.

Sotluke til teglpipe er i kjelleren.

Sotluke til elementpipe ble ikke registrert.

Pulverapparat i kjeller nedgang.

Røykvarsler.

Merknader: Ingen avvik ved sist tilsyn 2019.

Sist feiing 2021.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille kjeller/1-etasje i betong og 1-etasje/loft i trebjelkelag.

Merknader: Ingen vesentlige høydeforskjeller på gulv ble registrert.

Ikke noe vesentlig knirk i gulv.

Normal brukstid på bjelkelag i trekonstruksjoner 40 - 80år.

Normal brukstid på etasjeskillere i betong før reparasjon/utskifting av ødelagte deler: 40 - 80år.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggens 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.

Kjellerveggens overflater i trapperom, stue, sov og vaskerom består av betong som er pusset og malt. Himlingens overflate består av betong som er malt. Varmepumpe på vegg i stue.

Merknader: Vegger og himling fremstår i god stand.

TG 1 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.

Kjellergulv består av malt betong i trapperom, stue, sov og vaskerom. Teppesflis i stue og soverom, plastfliser på vaskerom foran vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Gulvene fremstår i god stand.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller består av betongvegger og naturlig ventilasjon med ventiler på vegg.

Merknader: Det ble fuktkontrollert nede på betongvegg og gulv. Det ble registrert verdier på 176 på den gule skalaen. (Fare for kondens)



10. Våtrom

10.1 Bad 1-etasje

TG 2 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.

Våtromsplater på vegg og plater i himling. Innredning med skuffer og heldekkende servant med 1- greps blande batteri, speil over innredning med lys, dimmer og kontakt, kommode med speil over, dusjkabinett med garnityr, gulvsmontert wc. Mekanisk avtrekksvifte på yttervegg. Lufting mellom dørblad og terskel.

Merknader: Vegger og himling fremstår bra vedlikeholdt.

Vindu av trematerialer i våtsonen.

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Alder våtromsplater.

Normal levetid på våtromsplater før utskifting er 10 - 20år.

TG 2 10.1.2 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.

Badegulv med varmekabler, termostatstyrt.
Malt våtromsbelegg som går ned i sluk med klemring.

Merknader: Det er ca. 2,2cm høydeforskjell i fra gulv ved terskel til dusjkabinett. Sluket er midt under kabinettet.
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon.
Alder våtromsbelegg.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ukjent.

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.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, da den ene vegg er yttervegg og den andre er isolert, plastet, teipet og lektet klart for panel/plater.

Det er kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å registrere for høye fuktverdier.

Merknader: Det antas at belegg er ført min. 25mm opp bak våtromsplatene.
Det er ikke fugemasse mellom nedkant list våtromsplater og våtromsbelegg.
Det foreligger ikke dokumentasjon eller alder på våtromsbelegg eller våtromsplater.
Normal levetid før utskifting av våtromsbelegg 10 - 30år.
Normal levetid før utskifting av baderomspanel 10 - 20år.



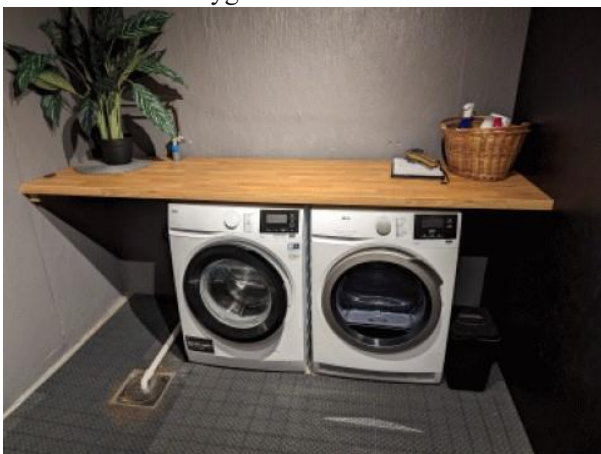
10.2 Vaskerom i kjeller

TG 2 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 fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Betongvegger som er pusset og malt. Betong himling som er malt.
Vaskemaskin og tørketrommel med benkeplate over.
Stoppekran til vaskemaskin over benk.
Avløpsrør i fra vaskemaskin til sluk.

Merknader: Rommet fungerer som et vaskerom, uten vannbelastning av vegger eller gulv.
Rommet er ikke bygd som et våtrom.

**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Malt betonggulv med perforerte plast fliser på deler av gulvet.
Slukrist er fuget fast til plast fliser.
Avrenning fra vaskemaskin i rør til sluk.

Merknader: Gulvet er ikke bygd i.h.t. krav for våtrom.

**TG 2** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke noe membransystem på vaskerommet.

Merknader: Vaskerommet er ikke bygd som et våtrom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2016

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedsenket oppvaskkum og skyllekum med 2-greps blandebatteri, integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og kjøl/frys med mekanisk avtrekk over platetopp med komfyrvakt.

Lys i skuffer og under overskap. kitchen board over kjøkkenbenk. Avløpsrør av plast og kobber vannrør.

Merknader: Kjøkken fremstår i god stand.



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom fremstår i bra stand.

Merknader: Enkelte hakk og rift kan forekomme.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1963

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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.

Gulvsmontert wc.

Vannrør av kobber og avløp av plast

Merknader: Dokumentasjon på anlegget ble ikke fremlagt.

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

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

Forventet levetid for vannrør av kobber før utskifting 25 til 50år

Forventet levetid på avløpsrør PVC før utskifting 25 til 75år

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L.

Merknader: Varmtvannsberederen framstår i normalt god stand uten feil eller mangler på befaringdagen.

Berederen er plassert i kjellerrom uten sluk.

Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2022

1-etasje: varmpumpe luft til luft 2022.

Kjeller: varmpumpe luft til luft, som var i boligen da vi flyttet inn.

Merknader: Varmepumpene fungerer som de skal 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 i vegg, ikke alle rom. Avtrekk er mekanisk over kokeplate kjøkken og våtrom.

Merknader: Ventilasjonen har fungert etter datidens krav.

Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort med balansert ventilasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Ikke eget toalett rom.

Gulvsmontert wc på bad.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje og enkel garasje med betonggulv, liggende panel, saltak, betongtakstein på dobbel garasje og stålplater på enkel garasje. Takrenner, nedløp. Isbordbeslag på enkel garasje. Garasjeport med elektriske portåpnere, dører og vinduer.

Merknader: Ingen avvik utover generelt vedlikehold.

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. Ingen dokumentasjon.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1963

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2016?

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 varmtvannsbereider 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 i vf.

Inntakssikringer er plassert i strømskap på gavlvegg.

Merknader: Utbedring av rapport med samsvarserklæring 2018, gjelder sikringsskap og kjeller. Utført av Solberg Elektroinstallasjon AS. Dokumentasjon ligger på boligmappa.

Brumunddal Elektro utførte div. el. arbeider 2016 med dokumentasjon og samsvarserklæring. Gå inn via QR kode, står på døra i sikringsskapet.

Ut i fra visuell befaring, ble det ikke avdekket feil eller mangler.

Installasjon av måler med samsvarserklæring 05.02.2018.

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

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Håndløper høyre side ned til kjeller er ikke i.h.t. krav.

Mangler håndløper på venstre side ned til kjeller.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 grunnmur p.g.a. alder.
1.3	Drenering
	Alder drenering.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Merknader over.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Merknader over og se bilde.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Merknader over.
10.1.1	Bad 1-etasje Overflate vegger og himling
	TG2 p.g.a. alder og mangel på dokumentasjon.
10.1.2	Bad 1-etasje Overflate gulv
	Mangel på dokumentasjon og alder våtromsbelegg.
10.1.3	Bad 1-etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknader over.
10.2.1	Vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling
	Merknader over.
10.2.2	Vaskerom i kjeller Overflate gulv

	Merknader over.
10.2.3	Vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknader over.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 p.g.a. alder.
13.5	Ventilasjon
	Mangelfull luftutveksling.