

Salg av bolig
Kirkebyenga 17C
2323 Ingeberg



Energimerke

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 24/06/2024

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 godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<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:49, Bnr: 51 snr. 3
Hjemmelshaver:	Christopher Christensen og Ane Rogstad
Tomt:	2077m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	1. Hamar kommune. 2. Bestemmelser til regulering for Vangseter 1.
Offentl. avg. pr. år:	22206,- i 2023
Forsikringsforhold:	Tryg
Ligningsverdi:	882174,-
Byggeår:	2016

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.06.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ca.12 grader, og stort sett skyet.
Oppdragsgiver:	Christopher Christensen og Ane Rogstad
Tilstede under befaringen:	Christopher Christensen og Ane Rogstad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er forholdsvis flat og opparbeidet med plen, div. beplantning, Tuja-hekk og gruslagte fellesarealer.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med liggende panel, pulttak av trekonstruksjoner, tekket med asfalt papp. Isbordbeslag, takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Oppvarming med varmekabler bad og gang 1-etasje, bad 2-etasje og panelovner i andre rom og alle med termostatstyring. Vedfyring med peisovn i stue 1-etasje.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner er plassert i bod 2-etasje.

Sentralstøvsuger plassert i bod 2-etasje.

Det foreligger ikke opplysninger om det er etablert drenering.

Det foreligger ikke opplysninger om det er lagt radonsperre eller utført radonmåling.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Godkjente tegninger.
- Ferdigattest.
- Dokumentasjon fra rørlegger ligger på boligmappa.
- Noe dokumentasjon fra elektriker ligger på boligmappa.
- Grunnkart .
- Kart kommuneplan.
- Planopplysninger fra Hamar kommune.
- Reguleringsplankart.
- Vann og avløps med informasjon om vannmåler.

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

Vegger: Mdf panel, glatte flater, våtroms plater og fliser.

Himling: Tak-ess og mdf panel.

Gulv: Parkett, Laminat, våtromsbelegg og keramiske fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Lagt laminat gulv i 2-etasje.

Ingen vesentlige endringer utover det.

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	53				53	
2-etasje	53				51	2
Bod utvendig		6				6
Veranda				45		
SUM BYGNING	106	6		45	104	8
SUM BRA	106					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Enkeltgarasje		17				17
SUM BYGNING		17				17
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: Kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom og trapp. 2-etasje:
Stue, gang, bad, 2 x soverom, bod og trapp.

BRA-e:

Utvendig bod og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer. Fliser på gulv i gangen har en del "bom", d.v.s. at fliser har løsnet fra betongunderlaget.

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

24/06/2024

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.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. 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.

Grunnmur består av grunnmurselementer, som er delvis synbare over terreng.

Merknader: Ingen tegn til setninger eller avvik på befaringsdagen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur tilfredsstillende ikke anbefalingene/krav, rundt boligen.

Det er ingen opplysninger vedr. drenering.

Merknader: Krav til fall 1:50 tre meter i fra grunnmuren. Det er ikke alle steder det er mulig å få til, men det er viktig at overflatevann føres bort i fra grunnmuren.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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.

Kledningen/liggende panel er i god stand og godt vedlikeholdt og nymalt i år. Det ble observert lufting og musebånd 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. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Ytterveggene fremstår i god stand på befaringdagen.

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 og verandadører med 3-lags isolerglass fra 2015, ytterdør med glassfelt fra byggeår, med ramme av tre. Malt bod dør, innvendige dører er malt slette og formpressede.

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Dører mangler beslag i underkant utvendig.

Generelt vedlikehold.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Pulttak av trekonstruksjoner, tekket med sveiset asfalt papp, med lufting via raft.

Asfaltpapp tak ble vasket i år.

Merknader: Det er kompakte himlinger, uten mulighet for kontroll av takkonstruksjonen, lufting, fukt eller råte. Stålpipeline er helbeslått over tak.

TG1 med bakgrunn i alder og antatt byggemetode.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår 2016

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

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.

Vedlikeholdsnivået 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 er ukjent, Taktekking av helsveiset asfaltapp, Vindskier, isbord i raft og gavler i trematerialer. Isbord med påmontert metall beslag.

Renner og nedløp med utkast i metall.

Merknader: Undertak og tekking fra byggeår, kompakte himlinger uten kontrollmuligheter. Nymalt treverk og nyvasket taktekking.

Eier viste bilder av yttertaket når det var nyvasket. Der vises papptekkingen, beslag isbord, pipe og annen gjennomføring med beslag.

TG1 ut ifra alder og påviste forhold, og ingen tegn til feil eller avvik i himling eller gjennomføring pipe i 2-etasje.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i metall, der overflatevann ledes ut fra nedløp med utkastrør til terreng.

Merknader: Det anbefales å montere drenerør på utkastrør, for å lede overflatevannet lenger unna grunnmur.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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.

Veranda oppført av normalt solide trematerialer, ved inngangspartiet, mot hagen 1-etasje og i 2-etasje. Rekkverk høyde 100cm i 2-etasje.

Innvendig trapp i malt trekonstruksjon med rekkverk

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

Det ble registrert noe knirk i trapp.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Stålpiper montert oppå peisovn i 1-etasje, som går igjennom himling til over tak. Helbeslått over tak.

Merknader: Ingen anmerkninger ut i fra visuell besiktigelse på befaringsdagen, med bl.a. bilder av pipe over tak.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller utført i trekonstruksjon.

Merknader: Ingen retningsavvik, skjevheter eller knirk av vesentlig betydning.

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 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på vegg, malte plater i himling. Innredning med skuffer og heldekkende servant med 1- greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og 1-greps blandebatteri, gulvmontert toalett og tørketrommel. Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Merknader: Det er utført fuktsøk på utsatte steder i dusjsone, uten å registrere for høye fuktverdier. Vindu med utforing og gerikter av trematerialer i våtsonen. Dette er ikke en anbefalt løsning, da vann i forbindelse med dusjing, trekker seg igjennom flis/fuger og renner på baksiden av flisen, og kan renne inn i vindussmyget bak utforingen. Her burde vindussmyget vært utført med våtromsplate (f.eks. VEDIplate) som utforing, påført membranbånd utvendig hjørne, smøremembran og flis. Vinduet burde heller ikke vært av trematerialer.



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 varmekabler i gulv, som er termostatstyrt.

Merknader: Det ble registrert tilstrekkelig fall på gulv fra topp slukrist i dusj til gulv ved terskel (ca.4,5cm). Krav til fall/høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel er min. 2,5cm. Det ble ikke registrert synlig membran i overkant flis ved terskel.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2016

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.

Plastsluk med klemring. Det ble registrert slukmansjett under klemring.

Merknader: Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg, da dusjhjørne er mot yttervegg. Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, 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 antas at bruk av smøremembran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.

Forventet brukstid/levetid på membran er ca.20 år

10.2 Vaskerom 1-etasje

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 påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Mdf panel på vegg, malte takplater i himling. Med Vaskemaskin, varmtvannsbereder, sikringsskap og fordelingsskap for rør-i-rør med lekkasjevann, som vil event. renner på gulv og til sluk. Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Merknader: Det ble ikke registrert synlig membran i overgang gulv/vegg med sokkelflis. Her går mdf panel helt ned til gulvet med avsluttende trelist.

Tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Feil utførelse.



TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv.

Merknader: Det ble ikke registrert tilstrekkelig fall på gulv fra topp slukrist til gulv ved terskel (ca.0,5cm) Kravet er min. 2,5cm. Det ble registrert bom/hul lyd under flisene, som indikerer at flisene har sluppet underlaget.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ikke membran

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble ikke registrert slukmansjett under klemring i sluk, heller ikke noe som indikerer membranbånd og smøremembran i overgang gulv/vegg.

Merknader: Ut i fra de visuelle observasjoner som er gjort, er det tvilsomt at det er smøremembran på gulv og sokkel. Klemring ligger løst uten slukmansjett og membran.

10.3 Bad 2-etasje

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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.

Vegger med våtromsplater, himling med malte plater.

Innredning med glatte skapdører og heldekkende servant med 1- greps

blandebatteri, overskap med speil og lysarmatur, høyskap med speildør, badekar med 1-greps blandebatteri og gulvsmontert toalett.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Merknader: Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover vanlig bruksslitasje

TG 1 10.3.2 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.

Våtromsbelegg på gulv.

Det ble registrert tilstrekkelig fall på gulv fra topp slukrist under badekar til gulv ved terskel. (ca.4cm) Kravet er minimum 2,5cm.

Merknader: Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover vanlig bruksslitasje.

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2016

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 som går ned i sluk med klemring, opp på vegg bak våtromsplatene og under terskel.

Merknader: Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

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 glatte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum stor og liten med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate med induksjon, komfyrvakt, integrert komfyr og oppvaskmaskin med waterguard. kjøll og fryseskap.

Mekanisk avtrekk over kokeplate.

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

Merknader: Kjøkkenet fremstår i god stand, og som forventet i forhold til bruksslitasje.

Parkett er noe slitt på kjøkken. Går under vanlig vedlikehold.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår i normalt god stand, uten tegn til vesentlige skader eller mangler, utenom flisene på gulvet i gangen.

Merknader: Det er "bom" i flisgulvet, som betyr at flisene har løsnet fra betonggulvet.

Det er muligens krymp i betong gulvet, som er årsak til det.

På et tidspunkt vil det bli aktuelt å legge om igjen flisene i gangen.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2016

Hovedstoppekranen 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.

Rør-i-rør system med fordelerskap, der lekkasjevann skal ledes til sluk.

Synlige kobberrør på vaskerom.

Vanninstallasjonen har lekkasjestoppere, som fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt. Ved slik avstengning må rørlegger kontaktes. Dokumentasjon på dette ligger på boligmappa.

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

Forventet brukstid på vann og avløpsrør er ca. 50år.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L fra 2016.

Merknader: Varmtvannsberederen framstår i normalt god stand uten feil eller mangler på befaringsdagen. Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder. Forventet brukstid på varmtvannsbereder er 20år

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. 2016
 Det var sist inspisert ca. 2021
 Det var rengjort ca. 2023
 Anlegget ble sist fornyet ca. 2021
 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.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
 Ventilasjonsaggregatet er plassert på bod i 2-etasje.
 Alle innvendige dører har flat terskel som fører tilluft inn i rommet.
 Mekanisk avtrekk på kjøkkenvifte

Merknader: Det ble ikke avdekket feil eller mangler på befaringdagen

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.
 Det er ikke eget toalettrom, men gulvmontert toalett på begge badene.

Merknader:

14. Garasje – uthus**TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Enkelt garasje i trekonstruksjoner med liggende panel, pulttak, tekket med asfaltpapp. Isbord med beslag, takrenne og nedløp.
 Støpt plate på mark, med lettklinker såle.

Merknader: Det ble ikke avdekket noen feil utover vanlig bruksslitasje på befaringdagen.
 Garasjen mangler garasjeport.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**TG 1** 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 oppgitt.
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert 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 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 i bod under trapp i gangen.
Inntakssikringer i skap på utvendig vegg ved inngangspartiet.
Samsvarserklæring ifbm. nye stikkontakter i stue 2018.

Merknader: Spot lampe på kjøkken, gang og bad oppe blinker noe.
Ut i fra visuell befaring, ble det ikke avdekket feil eller mangler utover blinkende spot lamper.
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 byggemeldt.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Eiendommen består av 2stk 2-tomannsboliger og garasjer med felles tomt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	TG2 vedr. merknader over.
10.1.1	Bad 1-etasje Overflate vegger og himling
	TG2 p.g.a. merknader over. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
10.2.1	Vaskerom 1-etasje Overflate vegger og himling
	TG2 p.g.a. manglende membran og sokkelflis overgang gulv/vegg. Membran/sokkelflis skal min. 5cm opp på vegg.
12.1	Andre rom
	TG2 på grunn av merknader over.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.2.2	Vaskerom 1-etasje Overflate gulv
	TG3 p.g.a. utbedring av fall og omlegging av fliser.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.3	Vaskerom 1-etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 p.g.a. manglende hjørnebånd, slukmansjett og smøremembran gulv og sokkel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000