

Tilstandsrapport Enebolig.
Hovdevegen 1.
2436 Våler I solør.



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Vegard Syversrud

Dato: 18/04/2023

Forstmester Mejdells veg 32a

Elverum 2407

41544653

vegard.syversrud@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 85.
Hjemmelshaver:	Simen Solberg og Pia La Cour Sollien.
Tomt:	1 600 m ² m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Kommuneplan: Ja. Reguleringsplan: Ja.
Offentl. avg. pr. år:	17 537 Kr.
Forsikringsforhold:	Lo Favør.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	1954

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.04.2023.
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Simen Solberg.
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshavere.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Byggegrunn antatt av sand. Boligen er antatt fundamentert på ordnet steinfylling.
Grunnmur av betong med sparestein. Trebjelkelag med stubbeloft av bord isoler med sagflis.
Bindingsverk antatt med sagflisisolasjon. Utvendig malt tømmermannskledning.
Sperretakkonstruksjon tekket med takpanner. Helbeslått teglpipe.
Nedløp og beslag at metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**KJØKKEN:**

Ikea kjøkken fra 2012. Underskap med slette fronter, laminerte fronter og laminterte skrog. Laminert benkeplate. Høyskap. Integreert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap/frysenskap og avtrekksvifte. Dusjkran og oppvaskkum i børstet stål.

BAD:

Fliser på gulv, baderomsplater på vegg og himling med gips. Baderomsvifte.
Innredning med slette fronter. Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Speilskap over innredning.
Innebygget sistene. Varmekabler i gulv. Dusjnise. Opplegg for vaskemaskin.

OPPVARMING:

Varmepumpe, vedovn, panelovner og varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

Stue: 2,52m. Kjøkken: 2,53m. Soverom: 2,23m. Soverom: 2,24m. Bad: 2,19m. Gang: 2,22m

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Stue: 10mm. Gang: 20mm. Soverom: 5mm. Kjøkken 5mm.

DOKUMENTKONTROLL:

Ikke fremlagt.

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

VEGGER: Trepanel, mdf plater, baderomsplater, og pusset/malt mur.

TAK: Sparklet, malt gipshimlinger og trebord.

GULV: Laminat, fliser og betonggulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2010-Installert varmepumpe.

2012-Rehabilitert store deler av boligen innvendig.

2012-Ny isolasjon i delevegger.

2012-Nytt kjøkken.

2012-Nytt bad.

2012-Nye vann og avløpsrør i boligen.

2012-Nytt elektrisk anlegg 1.etasje.

2012-Nye vinduer kjøkken, soverom og ny terrassedør.

2013-Etterisolert loft med blåseisolasjon.

2013-Bygget ny terrasse mot vest.

2015-Skiftet vifte i innedel på varmepumpe.

2021- Plantatet tujahekk mot vest.

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1.etasje	95		95	
Kjeller		39	39	
Sum bygning	95	39	134	

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje med to boder		31	31	
Sum bygning(er)		31	31	

P-ROM:

Gang, 2 soverom, bad, stue, spisestue og kjøkken.

S-ROM:

Kjellerrom og boder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående uisolert enkel garasje oppført i 1969. Støpt ringmur. Grus- jordgolv i garasjedel.

Vegger av bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Sperretakkonstruksjon tekket med takpanner.

Vippeport, vinduer og 2 dører. Nedløp og beslag av metall. Innlagt strøm. 2 boder med tregulv.

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:

Vegard Syversrud

Mer enn 10 års erfaring fra byggebransjen. Sertifisert takstmann gjennom BMTF.

18/04/2023

Vegard Syversrud

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Byggegrunn av sandmasser. Grunnmur av betong med sparestein. Pusset og malt grunnmur. Kjellergulv med grovpusset betong. Ukjent drenering.

Merknader: Det var ikke uvanlig på byggetidspunktet at hus med sandgrunn ble bygget uten drenering.

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Tilgang til krypekjeller via luke i kjeller. Sand/jordgulv. Påvist ringmursventiler.

Merknader: Som et tiltak for å forhindre avdamping fra grunn anbefales etablering av plast/fuktsperre på bakken i krypekjelleren.

Organisk materiale registret i krypekjeller, organiske materialer bør fjernes for å unngå mugg og soppdannelser.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk. Isolert med sagflis. Utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning.

Merknader: I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Ytterdør av tre med glassfelt. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1985. Enkle glass og varerammer fra byggeår i kjeller. Terrassedør, vindu på kjøkken og soverom fra 2012. Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis vedlikehold og smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Merknader: I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Sperretakkonstruksjon tekket med takpanner. Helbeslått teglpipe. Nedløp og beslag at metall. Loft isolert med sagflis og etterisolert med blåseisolasjon. Pipeløp i eldre del er ikke i bruk.

Merknader: Takkonstruksjonen er inspisert fra loftsluke og utvendig fra stige. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Sperretakkonstruksjon tekket med takpanner. Taktekking fra 1989. Takkonstruksjonen er inspisert fra loft og utvendig fra stige.

Merknader: Det ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til kaldtloft via luke i gavelvegg mot nord. Loftsdelt fra byggeår fra 1954. Tilbygget del med loft fra 1967. Isolert med sagflis og etterisolert med blåseisolasjon. Ikke gangbart gulv på loft.

Merknader: Kun tilbygget del er undersøkt fra luke. Loft uten gangbart gulv. Det anbefales ytterligere undersøkelser av loft fra byggeår.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på vestsiden med utgang fra stue er oppført på søyler og av impregneret materialer av normalt god kvalitet. Ingen vesentlige skader, retningsavvik eller råte observeres. Terrasse måles til ca. 49m².

Merknader: Overflatebehandling av terrassebord og rekkverk må påregnes.

Malt impregneret trevirke har ikke trukket til seg maling og vil flaske av.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra 2012. Baderomsplater på vegg og himling med gips. Baderomsvifte. Innredning med slette fronter. Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Speilskap over innredning. Innebygget sistene. Dusjnise. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv med fliser. Varmekabler i gulv med termostatsstyring.

Merknader: I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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.

Slukrenne i dusjsone. Det ble boret hull i tilstøtende vegg bak våtsonen. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen. Det er utført sporadisk fuktsøk på tilgjengelige overflater i bad og tilstøtende rom, ikke registrert forhøyede verdier. Ingen tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Merknader: Membran/mansjett er ikke synlig for kontroll på denne type sluk/ utførelse.

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 aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

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.

Ikea kjøkken fra 2012. Underskap med slette fronter, laminerte fronter og laminterte skrog.

Laminert benkeplate. Høyskap. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap/fryseskap og avtrekksvifte.

Dusjkran og oppvaskkum i børstet stål. God avtrekk i ventilator. Innredninger med normal slitasje.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

Merknader: Kjøkkenet er ikke utstyrt med automatisk vannstopper(waterguard).

Kjøkken uten komfyrvakt. Front på oppvaskmaskin med justeringsbehov.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Vegger mot terreng er etablert av murt konstruksjon. Tak av sponplater og trebord. Isolert med sagflis.

Merknader: Det vil alltid være en viss fuktvandring gjennom kjellerytterveggedr på gamle hus.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Grovpusset betonggulv. Sluk i gulv.

Merknader: Det gjøres oppmerksomt på at det ikke var normalt fra byggeåret og etablere fuktsperre mot grunn før støping av kjellergulv.

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.

Det er påvist ventiler i yttervegger/grunnmur og vinduer som kan åpnes.

Merknader:

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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.

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

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Rørapplegget av kobber og rør i rør. Vannforsyning fra kommunalt nett. Avløpsrør tilkoblet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør med PVC-plast. Fordelersokk plassert åpent i tak over varmtvannsbereder i kjeller med sluk i gulv. Stoppekran plassert i kjeller og vannmåler over. Inspeksjonsmuligheter for innebygget systerne antatt gjennom trykknapp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Merknader: I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har:

- Pex rør: 25-75 år.
- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder av type Altech 200 er plassert i kjeller. 1,95kW og har volum på 198 liter.

Åpent rør system ved varmtvannsbereder. Ingen lekkasjer eller tegn til problemer.

Eier opplyser om at termostat har blitt skiftet etter 2012. Plassert i rom med sluk.

Merknader: I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har:

- Varmtvannsbereder: 15-30 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.
Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 1** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2012

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.

Trefaset el anlegg med inntak på loft. Innfelt sikringsskap plassert på lite soverom. Overbelastningsvern, automatsikringer, overspenningsvern og digital måler. Skjult og åpen installasjon. Spotter i himling. Varmekabler på bad.

Merknader: Ikke montert komfyrvakt. Spotter i tak flimrer, mulig defekt dimmer.

Noe røroplegg i kjeller bør festes. Åpen wagokobling påvist i kjeller.

For teknisk vurdering av anlegget anbefales kontakt med autorisert installatør.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke 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:

Hus oppført i 1954 tilbygget del fra 1967.

Garasje fra 1969. Kjeller under opprinnelig del. Krypekjeller under tilbygget del.

Store deler av boligen er rehabilitert i 2012. Se vesentlige endringer etter byggeår i rapporten.

Det foreligger byggetegninger av garasjen som samsvarer med garasjen.

Plantegning samsvarer ikke med boligen.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Det anbefales videre undersøkelser av kjeller og rom under terreng.

Loft ved del fra 1954 er ikke kontrollert. Manglende tilkomst.

Tak ved tidligere trappenedgang til kjeller er ikke kledd igjen.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Det foreligger ingen ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er gjennom målinger påvist forhøyde fuktverdier på yttervegger i kjelleren. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Stedvis saltutslag på vegger i kjeller. Det er påvist riss/sprekker på grunnmuren.
1.2	Krypekjeller
	Bjelkelag mot terreng er en risikokonstruksjon. Som et tiltak for å forhindre avdamping fra grunn anbefales etablering av plast/fuktsperre på bakken i krypekjelleren. Organisk materiale registret i krypekjeller, organiske materialer bør fjernes for å unngå mugg og soppdannelser. Ved fuktmåling ble det målt forhøyede verdier.
1.3	Terrengforhold
	TG2 på grunn av påviste fuktige forhold på grunnmur og i rom under terreng.
2.1	Yttervegger
	Påvist en del tørkesprekker på kledningen spesielt på sydveggen. Enkelte bord med råte i nedkant. Kort/ingen avstand mellom kledning og vannbrett ved vinduer. Avflasket maling på kledningen. Utskifting av panel må påregnes på sikt.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Ytterdør med slitasje. Deformasjon på tetningslist på ytterdør. Skraper i tak ved åpning av dør. Ytterdør med justeringsbehov. Eldre vinduer i kjeller med oppsprekking i kitt, avflasket maling og fuktskader etter kondens. TG 2 på grunn av alder/slitasje.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Takkonstruksjonen er ikke tilfredstillende ventilert.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 på grunn av alder på taktekkingen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftet er kun inspisert fra åpningen. Loftet er etterisolert. Ikke gulv på loft. Det er isolert helt ut til bordtaket, samt mellom sperrer. TG2: Ingen ventilasjon på befaringsdagen og på grunn av alder. Det anbefales ytterligere undersøkelser av loft.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er utført sporadisk fuktsøk på tilgjengelige overflater i bad og tilstøtende rom, ikke registrert forhøyede verdier. Ingen tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Det er påvist små riss på baderomsplater i våtsonen. Silikonfuge ved underkant av baderomsplater i dusjsone med utbedringsbehov. Det mangler silikonfuge mellom baderomsinnredning og vegg.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv. Fuge mangler ved underkant terskel. Stedvis kalkutfellinger på fliser i dusjen.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Påvist riss og sprekker på mur i kjeller. Påvist saltutslag på vegger. Det er gjennom målinger påvist forhøyde fuktverdier på yttervegger. Grunnmurplast ble ikke påvist. Anbefaler videre undersøkelser av kjeller.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Ingen dampsperre under støpt kjellergulv. Saltutslag på gulv. Små riss og sprekker påvist. Anbefaler videre undersøkelser av kjellergulv. Eier opplyser om att sluk i kjellergulv er i orden.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Veggventiler tettet med isolasjon. Disse bør fjernes for å bedre de klimatiske forhold i kjeller. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier/saltutslag i flere vegger mot grunn på befaringsdagen. Anbefaler videre undersøkelser av ventiler av kjeller.

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekran er ikke merket. Vegghengt toalett, uten slisse for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra sisternen. Det er ikke framlagt dokumentasjon på vanninstallasjoner. For teknisk vurdering av anlegget anbefales kontakt med rørlegger.