

Tilstandsrapport Leilighet.
Strandstykket 77.
2409. Elverum.



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Vegard Syversrud

Dato: 11/04/2023

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:25., Bnr: 453.
Hjemmelshaver: Heidi Langdalen.
Tomt: 46 572m2. m²
Konsesjonsplikt: Nei.
Adkomst: Offentlig.
Vann: Offentlig.
Avløp: Offentlig.
Regulering: Kommuneplan: ja. Reguleringsplan: ja.
Offentl. avg. pr. år: Felleskostnader
Forsikringsforhold: If Skadeforsikring
Ligningsverdi:
Byggeår: 1977.

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 03.04.2023.
Forutsetninger (hindringer): Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Noe begrenset tilkomst til utvendig vurderte bygningsdeler. Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver: Heidi Langdalen.
Tilstede under befaringen: Heidi Langdalen.
Fuktmåler benyttet: protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt. Felles tomteareal inneholdender garasjer, hage, lekepark, grøntanlegg og veier/gjesteparkering. Felles asfalterte gangstier og asfaltert tilkomst til inntrukket inngangsparti.
 Eget hageanlegg med plen og noe beplantning. Terrasseplattinger ved inngang mot vest samt ved soverom mot øst. Levegger mot naboer ved begge plattinger. Frittstående bod med liten terrasseplattning.
 Med boligen følger det egen garasje plass i felles garasjeanlegg. Felles avfallsbod.

Fall mot grunnmur er ikke kontrollert pga snødekte forhold på befaringsdagen.

OM BYGGEMETODEN:

Byggegrunnen antatt av sandmasser. Grunnmur med betong.
Ukjent drenering. Taknedløp ført til terreng og ned i terreng til antatt internt overvannsnett.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Yttervegger antatt isolert med mineralull.
Gavlvegg i murverk påforet og isolert, utvendig overflate pusset og malt. Saltakskonstruksjon med kaldtloft tekket med shingel.
Tilbygg med pulttak tekket med papp. Montert takstige til pipeløp og feieplattform. Helbeslått pipe. Renner og nedløp av 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:**OPPVARMING:**

Lukket vedovn i stue med brannplate på gulv.

Varmepumpe.

Elektriske panelovner.

ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,40m i gang/entre. 2,40m på bad. 2,39m i gang. 2,38m i stue. 2,38m på soverom. 2,40m på soverom.
2,41m i omkleddningsrom. 2,40m på kjøkken.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: 1. Etasje: 10mm.

DOKUMENTKONTROLL:

Ikke fremlagt.

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

Vegger: Malt strie, malt tapet, malte panel, ubehandlet panel, vinyl og malte MDF-plater.

Tak: Malt panel, ubehandlet panel og folierte takess plater.

Gulv: Parkett, laminat, fliser og beleg.

Overflater som helhet med noe slitasje. Noen glipper i overgangslist gulv. Sprekker i fliser ved terassedør.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

Skiftet baderomsinnredning.

Overflatebehandlet vegger.

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	80		80	
Sum bygning	80		80	

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Utvendig bod		6	6	
Garasjeplass		17	17	
Sum bygning(er)		23	23	

P-ROM:

2 Vindfang, spisestue, stue, bad, kjøkken, 2 soverom og omkleddingsrom.

S-ROM:

Utvendig bod og garasjeplass i felles garasjeanlegg.

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:**

Betonggulv. Mursokler under vegger, yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Innervegger kledd med OSB-plater. Himling med åpen løsning. Metall leddport tilknyttet automatikk.

Pulttak tekket med papp, renner og nedløp i metall. Innlagt strøm.

Utvendig Bod:

Frittstående utvendig bod. Betonggulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Åpent bindingsverk og himling. Malt ytterdør. Vinduer med enkle glass. Pulttakkonstruksjon tekket med metallplater.

Renne og nedløp i metall.

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.

11/04/2023

Vegard Syversrud

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

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.

Byggegrunn antatt med sandmasser. Støpt såle til fast byggegrunn. Grunnmur av betong.

Antatt uten drenering.

Merknader: 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 støpt betong. Denne ble kun kontrollert fra tilgjengelige overflater rundt boligen. Ingen registrerte avvik. Konstruksjon med gulv på grunn og sandgrunn gir lav risiko for fuktskader.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Grunnet plasseringer av terrasseplattinger var det ikke mulig å registrere de faktiske forhold.

Antatt varierende fallforhold fra grunnmurer.

Merknader: Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Yttervegger antatt isolert med mineralull.

Gavlvegg i murverk påforet og isolert, utvendig overflate pusset og malt. Kledde fasader fremstår med etablert lufting.

Merknader: Seksjonsvegger mot naboeiligheter antatt utført som bindingverksvegger eller murvegger etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

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 fra 2015 med isolerglass. Lufteventiler i karm. Vannbrett med metallbeslag. Innerdører med formpressede dørblad.

Ytterdør med sidefelt i glass. Terrassedør med glassfelt. Innvendige persiener. Markise ved stuevinduer og terrasse.

Merknader: Ingen påviste glasskader eller punkteringer. Åpningsmekanismer uten påviste feil eller mangler.

Dører og vinduer med liten slitasje.

4. Tak**TG 1** 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 påvist ventilering/lufting.

Saltakskonstruksjon med kaldtloft. Undertak med OSB-plater. Tilbygg øst med pulttak, kaldtloft uten tilkomstmulighet. Lufting med ventiler og raftekasse. Himlinger isolert med mineralull. Lufting av kaldtloft via ventiler i gavlspiss og spalter i raftekasse.

Tilgang til loft vi luke i omkleddningsrom. Ikke etablert stige.

Merknader: Underside av takkonstruksjonen er vurdert fra loft og innvendige himlingsoverflater. Ingen påviste feil eller mangler av betydning.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltakskonstruksjon hovedhus tekket med shingel. Pulttak ved tilbygg tekket med papp.

Takstige til pipe og feieplattform. Helbeslått pipe. Malte vindskier. Isbord av metallbeslag.

Merknader: Tak uten snøfangere. Vurderes som ikke nødvendig pga tekking med ru overflate.

Ingen svekkelser på taktekkingen er registrert, undersøkelser gjort på loft.

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

Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.

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.

5. Loft**TG 1** 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 påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til kaldtloft via luke i omkleddningsrom. Isolert med mineralull. Lufting via ventiler i gavlspiss og spalter i raftekasse.

Merknader: Loftet er visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terasseplattning på vestsida og østsida av boligen. Antatt fundamentert på impregnert trevirke på lecasteiner.

Gulv med beiseide terrassebord. Beiseide rekkverk, håndløper og levegg.

Merknader: Overflatebehandling og vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 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.

Baderom fra byggeåret. Vegger med våtromstapet. Himling med takpanel.

Baderomsinnredning med underskap. Innfelt servant med 1 - greps blandebatteri. Speil med lys.

Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med glassvegger og tett sokkel. Mekanisk avtrekk ved himlingsventil tilknyttet sentralavtrekk, tilluft under dørblad. Oppvarming med panelovn.

Merknader: Badet er fra byggeår, oppgradering må påregnes på sikt.

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv med belegget med oppbrett på vegger. Plastsluk med gulvbelegg under klemring.

Merknader: Badet er fra byggeår, oppgradering må påregnes på sikt.

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

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.

Vinyl på gulv og vegg i dusjsone er brukt som membran. Vinylen er tydelig ført ned i sluk.

Merknader: 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.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken**TG 2** 8.1 Kjøkken

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.

Kjøkken fra byggeår. Innredninger med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkplater, antatt av nyere dato.
Veggflater over kjøkkenbenker med panel. Overgang mellom benkeplate og vegg med fugging/list.
Oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyr tilknyttet sentralavtrekk.

Merknader: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning, det er ikke avdekket lekkasjer fra vann eller avløpsrør.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen****Ingen** 9.1.1 Veggenes 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. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
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.

Hovedinntak, stoppekran og stengekran til utekran er plassert i kasse i omkleddningsrom.
Innvendig røropplegg med kobberør hovedsaklig fra byggeåret.
Innvendige avløpsrør hovedsaklig med PVC og PP-rør av blandet alder. Lufting ført til kaldtloft.

Merknader: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning, det er ikke avdekket lekkasjer fra vann eller avløpsrør. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax trykkbereder i rustfritt stål plassert i hjørneskap på kjøkken. 100L og 2000w.

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:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2009

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.

Merknader: Filter/ service må påregnes.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1977.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Sentralavtrekk med styring fra kjøkkenhette, aggregat over tak. Avtrekk fra kjøkken, bad og omkleddingsrom.

Merknader: Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler, vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Brukt luft suges ut mekanisk.

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 elektriske anlegget ble installert i 1977

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Innfelt sikringsskap med skrusikringer plassert i vindfang. 3-fase 230V anlegg med 35A hovedsikringer.

Digital måler plassert i skap. Åpent ledningsnett av blandet alder, hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader: Anlegg med normal bruksslitasje. Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Skrusikringer anbefales utskiftet til jordfeilautomater og overspenningsvern. En jordfeilbryter er en ekstra sikkerhet for deg. Den vil løse ut å derfor unngå berøringsfare for mennesker, dyr og fare for branntilløp og i verste fall brann. Den slår ut strømkursen dersom det oppstår feil på det elektriske anlegget eller du får fukt- eller vannskader.

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.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger egenerklæringsskjema før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte tegninger som samsvarer med boligen.

Ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da rommene ble byggemeldt.

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

Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen dels ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Boligen antas fullverdiforsikret igjennom borettslaget.

Borettslaget er tilknyttet OBOS.

Forkjøpsrett: Ja.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.557,- pr. md.

Andel fellesgjeld pr.d.d. kr 510.714,-

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Sotluke uten brannsikring mot vegg og gulv.

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.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet slitasje og elde.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Tilstand grunnet gulv med varierende fallforhold, lokalt fall mot sluk. Lav dørterskel, gummlist i overgang gulv. Tilstand grunnet slitasje og elde.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 grunnet alder.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstand satt ut fra elde og slitasje på kjøkkenet.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG 2 på grunnlag av berederens plassering. Berederen kan ikke inspiseres uten å demontere sideplate ved komfyr. Berederen er ikke lekkasjesikret.