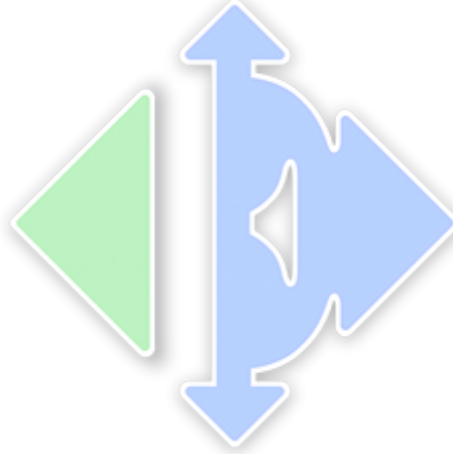


Tilstandsrapport Bolig.
 Linneavegen 14
 2409 Elverum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Vegard Syversrud

Dato: 30/03/2023

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: 294
Hjemmelshaver: Joakim Woldmo Hansen
Tomt: 623 m²
Konsesjonsplikt: nei
Adkomst: Kommunal
Vann: Kommunalt
Avløp: Kommunalt
Regulering: Kommuneplan: ja. Reguleringsplan: ja.
Offentl. avg. pr. år: 22 177 kr
Forsikringsforhold:
Ligningsverdi: ikke oppgitt
Byggeår: 1973

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 28.03.2023
 Boligen ble kontrollert i dagslys. Noe begrenset tilkomst til utvendig vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Snødekte forhold på befaringen og derav vanskelig å besikte utvendig konstruksjoner. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Eneboligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.
Forutsetninger (hindringer):
Oppdragsgiver: Joakim Woldmo Hansen
Tilstede under befaringen: befarte boligen alene.
Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat og solrik tomt. Asfaltert adkomst og frem til carport og inngang. Stor overbygd terrasse med utgang fra stuen og adkomst til hagen. Gjerde og hekk rundt eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Byggegrunn antatt av sandmasser. Antatt fundamentert på betongfundament til fast byggegrunn.
Grunnmur av betongvanger. Deler fundamentert på steiner av parallellblokk. Etasjeskille med stubbloft over kryperom med trebjelkelag.
Antatt isolert med mineralull. Vegger oppført som bindingsverk antatt isolert med mineralull. Veggkonstruksjoner av tre kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Tak over tilbygget carport tekket med korrugerte stålplater.
Tak over tilbygget bod tekket med bølgeblikkplater. Tak over terrasse tekket med transperrente glassfiber plater. Isbord med metallbeslag.
Renner og nedløp av lakkert metall. Helbeslått pipehatt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Deler av boligen fremstår i normalt god stand og med noe manglende vedlikehold på befaringsdagen. Deler av boligen er under oppussing og var ikke ferdigstilt på befaringen. Eier opplyser om at det er ferdigstilt før salg. Det ble ikke avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra IKEA med laminerte fronter og skrog. Over og underskap.
Overskap med profilerte fronter og 4 stk vitrineskap. Heltre benkeplate med rustfri kum med 2-greps blandebatteri.
Fliser i benkerygg. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap, micro og stekeovn.
Ventilator over stekeovn med mekanisk vifte ført over tak mot fri.
Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på ca 100L. Vanskelig tilkomst til bereder, antatt fra ca 2000.

Bad:

Baderomsinnredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt porselensservant med 1-greps blandebatteri.
Speil over innredning. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med buet front, veggmontert dusjsett med takdusj og dusjbatteri i krom.
Mekanisk vifte og tilluft via spalte i dør. Varmekabler i gulv med termostatsstyring.

Oppvarming:

Panelovner, lukket vedovn, varmepumpe og gulvvarme.

Planhetavvik på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: 1.Etasje +/- 15mm.

DOKUMENTKONTROLL:

Dokumentasjon på arbeid er ikke fremlagt. Noen opplysninger innhentet fra eiendomsverdi.no

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

Vegger: Malt strietapet, malt panel, mdf plater og baderomsplater. Vegger med noe vedlikeholdsbehov.
Tak: Malte plater og takpanel. Enkelte malte overflater med skjolder og sprekker.
Gulv: Vinylbelegg og laminat. Enkelte gulvoverflater med glippe i skjøter. Vinylbelegg buler enkelte plasser.
Innvendig overflater med blandet alder og slitasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Noe oppussing av overflater.
Renovert bad.
Varmepumpe.

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 måleverdige.

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	93	3	96	
Sum bygning	93	3	96	

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Utvendig bod		10	10	
Utvendig bod		3	3	
Utvendig bod		5	5	
Utvendig bod		8	8	
Sum bygning(er)		26	26	

P-ROM:

Vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 soverom og bad.

S-ROM:

Bod

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.

Takhøyde under 1,9m er grensen for målbart areal, oppmålt etter NS 3940.

Inntilbygget carport på ca 20m² er ikke medtatt i arealoversikten.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Inntilbygget carport på ca 20m². Laveste takhøyde målt til 1,894mm. Asfaltert gulv.
Tak over tilbygget carport med pulttak konstruksjon tekket med korrugerte stålplater.

Utvendig tilbygget bod med adkomst via terrasse på ca.10m². Gulv med trebord. Vegger oppført med bindingsverk. Delvis kledd med plater. Pulttak konstruksjon tekket med stålplater.

Utvendig bod ved hovedinngang på ca.8m².

Bod med inngang fra carport på ca.3m². Steinheller på gulv. Vegger oppført med bindingsverk.
Pulttak konstruksjon tekket med stålplater

Bod med inngang fra carport på ca.5m². Gulv med trebord. Vegger oppført med bindingsverk.
Pulttak konstruksjon tekket med stålplater.

GARASJE / UTHUS:

Se merknader om andre rom.

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.

30/03/2023

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 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 av sandmasser. Antatt fundamentert på betongfundament til fast byggegrunn.

Grunnmur av betongvanger. Deler fundamentert på steiner av parallellblokk. Renner og nedløp av lakkert metall.

Merknader: Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Ifølge Norges geologiske undersøkelser, aktsomhetskart for randon ligger boligen i en moderat til lav klasse.

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

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

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

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

Kryperom inspisert fra underside av bod ved terrasse. For lav krypehøyde til at hele boligen kan inspiseres.

Ingen observasjoner av råte eller kondens på treverk i stubbloftet.

Merknader: Det anbefales og etablere en bedre løsning for inspeksjonsmuligheter av krypekjeller.

TG iu 1.3 Terrengforhold

Snødekke forhold på befaringen. Fall mot grunnmur er ikke vurdert. Anbefales vidre undersøkelser når terreget er fritt for snø.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 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 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Vegger oppført som bindingsverk antatt isolert med mineralull. Veggkonstruksjoner av tre kledd med stående panel.

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.

Del av vegg utenfor soverom med ny kledning.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Profilert ytterdør med glassfelt, ukjent år. Terrassedør med koblet glass, antatt fra byggeår. Innvendige dører av finer og tre.

Koblede vinduer i treramme fra byggeår. Noen vinduer byttet til isolerglass. Faste koblede vinduer med åpning fra utside. Isolerglass fra 2021 på soverom.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Helbeslått pipehatt. Tekking med oppbrett rund luftehatt. Lufting av loftet ved raft og i gavl.

Lufting ved raft med fluenetting. Isbord med metallbeslag.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlig nedbøyinger eller synlige svekkelser i konstruksjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltakkonstruksjon tekket med papp. Tak over tilbygget carport tekket med korrugerte stålplater.

Tak over tilbygget bod tekket med bølgeblikkplater. Tak over terrasse tekket med transperrente glassfiber plater.

Isbord med metallbeslag. Renner og nedløp av lakkert metall.

Merknader: Snødekte forhold på befaringsdagen. Hele takflaten er ikke besiktet.

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.

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 påvist ventilering av yttertaket.

Loft undersøkt fra loftsluke med de forutsetninger dette gir. Ikke gangbart gulv og lav krypehøyde. Det ble ut ifra inspeksjon gjennom loftsluke ikke påvist feil eller mangler. God ventilering av loftet. Det anbefales ytterligere undersøkelser av loft.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Overbygget terrasse utført med impregnerte terrassebord og rekkverk. Terrasse antatt fundamentert på parallell blokk. Terrasse delvis innglasset på en side.

Merknader: Utvendig rekkverk og håndrekker tilfredsstillende ikke dagens forskrifter.

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom

TG 2 7.1.1 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 baderomsplater. Tak med malte plater. Mekanisk vifte og tilluft via spalte i dør. Dusjhjørne med buet front, veggmontert dusjsett med takdusj og dusjbatteri i krom.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflater med baderomsbelegg og varmekabler i gulv.

Merknader:

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt/ membran antatt kun på gulvflate og oppbrett. Bad med 1 sluk. Sluk og klemring av plast.

Merknader: 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.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er 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 fra IKEA med laminerte fronter og skrog. Over og underskap.

Overskap med profilerte fronter og 4 stk vitrineskap. Heltre benkeplate med rustfri kum med 2-greps blandebatteri.

Fliser i benkerygg. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap, micro og stekeovn.

Ventilator over stekeovn med mekanisk vifte ført over tak mot fri.

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på ca 100L. Vanskelig tilkomst til bereder, antatt fra ca 2000.

Merknader: Anbefaler montering av komfyrvakt og Aquaguard eller tilsvarende ved oppvaskmaskin/benkeskap.

9. Rom under terreng

9.1 Kryp kjeller

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 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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.

Stakeluger 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.

Tilkoblet kommunalt avløpsnett. Vannforsyning fra kommunalt nett. Rørøpplaget stort sett fra byggeår med noen oppgraderinger.

Kloakk luftet over tak. Vannrør av kobber og rør i rør. Avløpsrør av plast. Hovedstoppekran plassert under oppvaskkum.

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca.2000
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på ca 100L. Vanskelig tilkomst til bereder, antatt fra ca 2000.

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

Varmepumpe innedel montert i stue. Utedel montert på utvendig bod ved terrasse. Antatt fra 2021.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk.

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 2 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 Byggeår

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gang. Innfelt skap i vegg. Skap med skrusikringer, jordfeilbrytere og automatsikringer. 3-fas el anlegg. Kursfortegnelse i sikringsskap. Åpent og skjult anlegg.

Merknader: Stikkontakt for bereder er ikke sjekket. Antatt ikke tilgjengelig i hjørneskap hvor bereder er plassert. Om antall sikringer samsvarer med kursfortegnelse er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales det å kontakte en autorisert installatør for en el-kontroll av det elektriske anlegget.

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 rømning og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

Tilleggsopplysninger:

Egenerklæring levert før oppstart.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente tegninger som samsvarer med boligen.

Det er ikke påvist avvik i forhold til rømning og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da rommene ble byggemeldt.

Utvendig rekkverk og håndrekker tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

Midt - Hedmark Brann- og redningsvesen IKS hadde 07.11.2017 tilsyn av boligen.

Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Midt - Hedmark Brann- og redningsvesen IKS utførte 30.08.2016 feiing av pipeløp.

Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Merknader: Besøk for feiing i 2020 er ikke utført.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Undersiden av takkonstruksjon og loft er inspisert igjennom loftsluke. Loft uten gangbart gulv.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av loft.

Rom under terreng er inspisert fra yttervegger med de forutsetninger dette gir.

For lav krypehøyde. Anbefaler vidre undersøkelser av krypkjeller.

Bad uten dokumentasjon, anbefaler ytterligere undersøkelser av bad.

Noen deler av ytterkledning med råteskader. Anbefaler vidre undersøkelser.

Vindu på soverom med råteskader og andre vinduer med noe slitasje.

Utføring og listverk mangler på noen dører og vinduer. Eier opplyser om at dette blir ordnet før salg.

Yttervegg mangler kledning. Eier opplyser om at dette blir ordnet før salg.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble registrert sprekker og riss på grunnmuren. Sprekker og riss vurderes uten konstruksjonsmessig forringelse. Men på generelt grunnlag bør man holde sprekker og riss under oppsyn. Små saltutslag er påvist på grunnmuren.
1.2	Krypekjeller
	Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Lav krypehøyde, anbefaler vidre undersøkelser av krypkjeller.
2.1	Yttervegger
	Utvendig kledning med vedlikeholdsbehov. Enkelte plasser med råteskade i underkant av kledningsbord. Spesielt under loftluke.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer har generell slitasje. Påvist oppsprekking i kitt, avflasket maling og antydninger til kondensskader på enkelte vinduer. Enkelte vinduer med punkterte glass. Terrassedør med riper hakk. Innvendige dører med justeringsbehov og noe slitasje.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Loft uten gangbart gul og lav takhøyde. Derav er ikke tetthet rundt gjennomføringer på loft kontrollert. Anbefales ytterligere undersøkelser av gjennomføringer på loft. Det er ikke oppbrett på luftehatt. Enkelte isbord mangler metallbeslag. Isbord og vindskier med vedlikeholdsbehov.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 på grunn av alder på taktekkingen. Snødekte forhold på befaringsdagen. Hele takflaten er ikke besiktet. Hele undertaket er ikke inspisert, manglende fremkommelig på loft. Anbefaler videre undersøkelser av loft og taktekkingen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassen har behov for overflatebehandling på rekkverk, gulv og malte overflater. Utvendig rekkverk og håndrekker tilfredsstillende ikke dagens forskrifter.
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Sprekk i fuge mellom baderomsinnredning og vegg. Vindu plassert i våtsone. Gardin hindrer direkte vannsprut. Det finnes ikke dokumentasjon på våtrommet. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.
7.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk på hele gulvet. Det er anbefalt og ha et fall på gulvet på 1:100. Terskel målt til 4,5cm. Det finnes ikke dokumentasjon på våtrommet.
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 på grunnlag av at det ikke er levert dokumentasjon på utførelse. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom på grunn av at tilstøtende vegger er yttervegg og kjøkken. Skjulte rør i vegg utgjør stor risiko ved hulltaking. 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.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er påvist knirk i gulvet. Noe sviktende avtrekk fra mekanisk vifte over stekeovn. Filter bør rengjøres. Svelling påvist på sokkel, antatt etter gammel lekkasje. Fuktskjolder på benkeplate, antatt etter tidligere vannsøl. Sprekker i fuge mellom kjøkkenbenk og fliser i benkerygg. Det bør legges en fuge i sprekk mellom benkeplatene ved kum. Fuger i fliser løsnet enkelte plasser. Noe bom bak fliser i benkerygg enkelte plasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	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. Tappeamaturer: 10-25 år. TG 2 på grunn av alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanninnstallasjoner. Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.
10.2	Varmtvannsbereder
	Tilgang til produktdata på berederen var ikke mulig. Berederens plassering er ikke å betrakte som tilfredsstillende. Anbefaler montasje av lekkasjestopper som stopper vann tilførselen dersom det oppstår en lekkasje. Liten tilgang for inspeksjon av berederen. Liten gjenværende brukstid på bereder. I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: Varmtvannbereder: 15-30 år.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Avdekking i sikringsskap er ikke tilfredstillende. Koblingssboks i gang mangler lokk. Stikkontakt under sokkel på kjøkkenet er ikke betryggende festet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el anlegget.