

Salg av bolig
Torvvegen 16
2340 Løten



Energimerke

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 01/07/2024

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige 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:24, Bnr: 236
Hjemmelshaver:	Markus Berget og Amanda Dammen
Seksjonsnr:	16
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3082 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig og felles privat vei for flere naboer.
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026
Offentl. avg. pr. år:	17280,94 i 2023
Forsikringsforhold:	If forsikring
Ligningsverdi:	624101,-
Byggeår:	2009

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.06.2024
Forutsetninger:	Ca. 18 grader, skyet og regn.
Oppdragsgiver:	Markus Berget
Tilstede under befaringen:	Markus Berget

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er forholdsvis flat og opparbeidet med plen, div. beplantning, felles lekeapparater og asfaltert vei.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein, snøfangere. Helbeslått pipe over tak, luftelyre med beslag, 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 panelovner, varmekabler vf og bad med termostatstyring. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Peisovn Jøtul Petite plassert i stue. Elementpipe med sotluke plassert i bod 2-etasje.

Sentralstøvsuger plassert i bod under trapp.

Det foreligger ikke opplysninger vedr. drenering, radonduk eller radonmåling.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Egenerklæring
- Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Karudhagan 2
- Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Boligsameiet Karudhagan 2
- Vedtekter for boligsameiet Karudhagan 2
- Plantegning
- Eiendomskart
- Kommunale gebyrer 2023
- Grunnkart
- kommuneplankart
- Ligningsverdi
- Matrikkelrapport
- Nabolagsprofil
- Ortofotorapport
- Oversiktskart
- Planrapport
- Reguleringsplankart
- Utskrift grunnbok
- Vegstatuskart
- Hedmarken Brannvesen

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

2-etasje: Vegg malt strie, pusset og malt pipe, brannmur og rekkverk, flis bad.

Himling malte plater.

Gulv har parkett, flis og lakkert trapp med teppebelegg delvis i inntrinn.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen fremstår i normalt god stand, uten tegn til vesentlige skader eller mangler, utover normalt vedlikehold.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

3-etasje ble innredet i 2020, utenom bad.

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
2-etasje	70				67	3
3-etasje	39				39	
Veranda 2-etasje m/trapp				17		
SUM BYGNING	109			17	106	3
SUM BRA	109					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Carport		15				15
Bod		5				5
SUM BYGNING		20				20
SUM BRA						

BRA-i:

2-etasje: Kjøkken, stue, gang, sov x 2, bad, bod, trapp og vf.

3-etasje: Stue, sov, trapp og uferdig bad/bod.

BRA-e:

Carport og bod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.

2-etasje: BRA-i 70m² + ALH 1m² = 71m² GUA 3-etasje:

BRA-i 39m² + ALH 15m² = 54m² GUA

GARASJE / UTHUS:

Carport i trekonstruksjoner med liggende panel, saltak som er tekket med betongtakstein, snøfangere og isbord med beslag, takrenner og nedløp i stål.

Bod i trekonstruksjoner med betonggulv stående panel utvendig, med skråtak tekket med betongtakstein, snøfangere, beslag, renner og nedløp i stål.

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

01/07/2024

Arild Hoberg

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 synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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.

Merknader: Ingen tegn til setninger eller avvik på befaringsdagen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Merknader: Fall fra grunnmur tilfredsstillende ikke anbefalingene/krav, rundt boligen. Fall 1:50 tre meter fra grunnmur. Det er ingen opplysninger vedr. drenering, radonduk eller radonmåling.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er 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 i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

Vannbord med beslag under vinduer.

Merknader: Det ble ikke registrert musebånd.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll av utvendig kledning, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i 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 2-lags isolerglass fra byggeår 2008/2009, ytterdør med glassfelt fra byggeår, med ramme av tre. Hvite innvendige dører med speil. Nymalt bod dør. Vinduer har vannbord med beslag utvendig.

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 punkterte glass, kreves rett lys og temperatur.

Mangler vannbord over vinduer.

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.

Saltak av taksperrer i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein, med lufting via raft. Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra loftsluke. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Taket er tekket med betong takstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Elementpipe som er helbeslått over tak, helbeslått luftelyre og snøfangere. Isbord tekket med beslag.

Merknader: Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takkonstruksjonen eller betongtaksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.
Hedmarken Brannvesen: Sist feiing 22.03.2021, sist tilsyn 02.11.2021 ingen avvik.
Det er montert røykvarsler i 3-etasje.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2009

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av OSB plater, antar papp, sløyfer, lekter og betongtakstein.
Forkantbeslag, takrenner og nedløp i metall.

Merknader: Nedløp som fører takvann på terreng. Her burde det ha vært utkastrør med påkoblet drenerør, for å få takvannet bort fra grunnmur.

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 påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra loftsluke.
Kaldloft med bjelkelag og isolasjon.

Merknader: Kaldloftet fremstår stort sett godt ventilert og tørt.
Men det kan virke som at det er noe svartsopp på undertaket ved raftet, der det ikke er lufting og isolasjonen går imot undertaket.



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 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda med utgang fra stue i impregnerte trematerialer. Veranda med rekkverk.

Tett tekking under bjelkelag med avrenning til takrenne og ned til terreng.

Innvendig trapp i lakkert trekonstruksjon med rekkverk.

Merknader: Avrenning fra takrenne, skulle gått fra taknedløp, utkastør og drenerør for å få overløpsvannet unna huskroppen.

Rekkverk trapp med høyde ca.75cm, det er krav til høyde 90cm, mangler også håndløper på ene siden.



7. Våtrom**7.1 Bad/vask 2-etasje****TG 1** 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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på vegg, takplater i himling.

Underskap med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedsenket servant med 1- greps blandebatteri, overskap, speil med lyspunkt og stikkontakt. Speil og lys over servant.

Dusjhjørne med glassdør og gulvlist høyde ca. 3cm, med åpen spalte ned mot gulv, slik at lekkasjevann skal kunne renne til sluk, 1-greps blandebatteri, gulvmontert wc og vaskemaskin. Balansert ventilasjon med tilluft mellom dørblad og terskel.

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

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 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.

Støpt gulv med varmekabler som er termostatstyrt og keramiske fliser på gulv.

Merknader: Overflatene fremstår i god stand.

Fall fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 2,4/2,5cm. (krav til fall er min. 2,5cm).

Membranbånd og påstrykningsmembran skal føres opp til overkant gulv/flis ved dør/terskel.

Ved flat dørterskel er det skrudd en overgangslist fra topp flis inntil dørterskel.

Dette er en ikke anbefalt løsning, da skruene vil kunne punktere membranen.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble registrert slukmansjett under klemring i sluket.

Det er ikke mulig å registrere mansjetter i rørgjennomføringer, uten å gjøre større inngrep.
Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll.

Merknader: Det ble ikke boret hull i tilstøtende, da dette ikke var mulig. Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at 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 forutsettes/forventes at bruk av smøremembran, bånd og mansjetter er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.

Forventet brukstid/levetid på membran på betong gulv er 10 - 30 år

Forventet brukstid/levetid på membran vegg er 10 -20 år

Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.

7.2 Bad 3-etasje

Ingen 7.2.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Badet er ikke påbegynt.

Merknader:

Ingen 7.2.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Badet er ikke påbegynt.

Merknader:

Ingen 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Badet er ikke påbegynt.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

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 (Sigdal kjøkken) fra 2009 med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum og liten skylle kum med 1- greps blandebatteri, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, kjølfrys, mekanisk avtrekksvifte over komfyr, waterguard og avløpsrør av plast. Brannslange i underskap, rør-i-rør med lekkasjevann som føres til sluk i underskap.

Merknader: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse. Kjøkkenet fremstår i god stand, og som forventet i forhold til bruksslitasje

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. VVS

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

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.

Vanninntak, stoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder 120 liter er plassert i underskap kjøkken med sluk.

Lekkasjesikring fra rør-i-rør til sluk ble registrert i underskap i kjøkkeninnredning.

Merknader: Lekkasievann fra rør-i-rør må kobles direkte til sluk i dette tilfellet.



TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 120L, er plassert i underskapet i kjøkkeninnredningen med sluk.

Merknader: Det ble ikke registrert avvik på befaringdagen.

Normal levetid for varmtvannsbereder av rustfritt stål før utskifting er 15 - 25år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009
Det var sist inspisert i ikke oppgitt
Det var rengjort i Ikke oppgitt
Anlegget ble sist fornyet i Ikke oppgitt
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.

Det er Flexit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner boligen.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i skap over avtrekksviften på kjøkkenet.
Alle innvendige dører har flat terskel som fører tilluft inn i rommet.
Mekanisk avtrekk på kjøkkenvifte.

Merknader: 3-etasje ble innredet i 2020, men ikke det balanserte ventilasjonsanlegget. Mangler ventilasjon i 3-etasje.
Service / rengjøring / skifte av filter er ikke utført etter at eier kjøpte boligen. Iflg. eier.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG iu 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp 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 2-etasje.

Inntakssikringer i skap på utvendig gavlvegg.

Merknader: Eltilsyn (DLE) 12.08.2010 uten feil eller mangler. Kontroll ca. hvert 20år.

Det ble fremvist dokumentasjon på sluttkontroll av el. anlegget 25.11.2009, Svensgaard Installasjon AS.

3-etasje ble innredet og tatt i bruk 26.11.2020. Det er fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på el. arbeid ifbm. dette.

Det ble registrert en løs stikkontakt på badet.

Ut i fra visuell befaring, ble det ikke avdekket feil eller mangler utover løs stikkontakt på badet.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Normal levetid på elektrisk anlegg, før utskifting er 20 til 40år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.



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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Eiendommen består av flermannsboliger, carport, bod og gjesteparkering med felles tomt.

Felleskostnader kr. 2200,-/mnd. iflg. eier.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 p.g.a. merknader over.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 p.g.a. merknader over.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2. p.g.a. for lavt rekkverk i trapp, og manglende håndløper.
7.1.2	Bad/vask 2-etasje Overflate gulv
	TG2 p.g.a. merknader over.
7.1.3	Bad/vask 2-etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 p.g.a. manglende dokumentasjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 p.g.a. merknader over.
10.5	Ventilasjon
	TG2 p.g.a. merknader over.