

Salg
Rekomfaret 13
2312 Ottestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 27/04/2025

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	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:17, Bnr: 225
Hjemmelshaver:	Gunhild Antonsen Lunde v/Hege Dahlsveen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	354m2 m²
Tomt:	
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Reguleringsplan for Arstادتajet øst. Reguleringsbestemmelser.
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 20861,- i 2024
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	Kr. 687 341 for inntektsåret 2023.
Byggear:	1997

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.04.2025
Forutsetninger:	Skyet oppholdsvær og 5 grader.
Oppdragsgiver:	Gunhild Antonsen Lunde v/Hege Dahlsveen
Tilstede under befaringen:	Ingen tilstede ved befaringen.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt med gruslagt gårdsplass og innkjøring.
Plen med stakitt og hekk mot naboer.

OM BYGGEMETODEN:

Såle av betong og støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med liggende trepanel, trebjelkelag i etasjeskiller loft, saltak utført i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Elementpipe type Icopal, beslag, renner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

- Oppvarming med varmepumpe luft til luft, panelovner, varmekabler på bad og vedfyring.
- Naturlig ventilasjon og mekanisk Flexit lofts vifte med avtrekk fra kjøkken og bad.
- Røykvarslere og pulverapparat.
- Garderobeskap på soverommene og i gangen.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Ferdigattest.
- Godkjente tegninger.
- Reguleringsplan for Arstadtalet øst. Reguleringsbestemmelser.
- Kommunedelplan Ottestad, bestemmelser og retningslinjer.
- Egenerklæring.
- Hedmarken brannvesen, feiing 2024 og tilsyn2016. - Eiendomskart for eiendom 3413 - 17/225// - Kommunale gebyrer 2025.
- El. sikkerhet Norge (DLE) Utført 28.03.2012.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart. - Matrikkelrapport.

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

Vegger med malt strie, tapet og våtromsbelegg.

Tak med malte plater.

Gulv med parkett og våtromsbelegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Sprekk i innvendig hjørne bod/teknisk rom.
- Planhetsavvik fra gang til det minste soverommet: Avstand 4,6m med høydeforskjell +1,5cm. - Planhetsavvik fra gang til stue: Avstand 5,4m med høydeforskjell + 1cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:

- Bod mellom boligene montert for ca.10 år siden.
- Årstall ukjent: Montert plast klikkfliser terrasse inngangsparti og stor terrasse.
- Ca. 2023: Ny Daikin varmepumpe.
- 2025: Nytt dusjkabinett.

Malt vegger på det minste soverommet.

Montert plast klikkfliser på den minste terrassen.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i = Internt bruksareal

BRA-e = Eksternt bruksareal

BRA-b = Innglasset balkong

TBA = Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1-etasje	89				86	3
Terrasse inngangsparti				10		
Terrasse bakside				23		
Terrasse bakside				4		
SUM BYGNING	89			37	86	3
SUM BRA	89					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utvendig bod		4				4
SUM BYGNING		4				4
SUM BRA	4					

BRA-i:

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Utvendig bod med spilevegger og panel mot nabo. Saltak med asfalt shingel uten takrenne eller nedløp. Belegningsstein på gulv i bod.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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

27/04/2025

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 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.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det antas at fundamentering er utført med betong såle, betong ringmur, grunnisolering utvendig og innvendig, armert og støpt plate på mark.

Taknedløp er ført i rør ned i grunnen, antas videreført til drenskum.

Merknader: Det ble ikke registrert tegn til setninger på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om det er drenering rundt boligen.

Det er ikke opplyst om det er lagt radonduk eller utført radonmåling.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall fra grunnmur vurderes som ikke tilstrekkelig.

Merknader: Krav til terreng fall er 1:50 tre meter 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 av trekonstruksjoner. Liggende kledning. Det ble registrert lufting og musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Konstruksjonen er antatt isolert med mineralull.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader på fasadene. Normal periodisk vedlikehold for trepanel 4 - 8 år. Normal levetid for trepanel før utskifting er 40 til 60 år.

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 med 2-lags energiglass, terrassedører med 2-lags energiglass og ytterdør med 3-lags energiglass med ramme av tre. Glass er produsert i 1997.

Vannbord av malte trematerialer under vinduer. Beslag under dørterskel. Utvendig persiener mot vest.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Det ble ikke avdekket feil eller mangler på befaringsdagen, utover vanlig vedlikehold. Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60 år. Normal levetid for ytterdør i tre før utskifting: 20 til 40 år

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 trekonstruksjoner, undertak av suplater, sløyfer og lekter, tekket med betongtakstein.
Vindskier med isbord, som er beslått med metall beslag.
Icopal elementpipe som er helbeslått over tak. Pusset og malt pipe og brannmur i stue.
Peisovn er montert i stue.
Takrenne og nedløp ført i rør under terreng, antas til dreaskum.

Merknader: Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takkonstruksjonen, som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Det mangler plate av ubrennbart materiale under feieluke.
Normal levetid for betongtakstein før omlegging er 30 til 60 år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra 1997

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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.

Kald loft med prefabrikkerte taksperrer og gulvbord på deler av kald loftet.

Undertak av suplater.

Isolert bjelkelag mellom 1-etasje og kald loft.

Merknader: Kaldloftet fremstår som godt ventilert og tørt under befaringen.

Det ble fuktkontrollert i taksperrer og suplater uten å registrere for høye fuktverdier.

Ingen tegn på lekkasjer i gjennomføringer.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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.

Terrasser ved inngangspartiet og på baksiden av boligen, med utgang fra stue. Utført med impregnerte materialer med rekkverk.

Det er montert plast klikk fliser oppå gulvet.

Merknader: Det impregnerte terrassegulvet under plast klikk flisene var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. TG iu. Ingen spesielle avvik ble registrert på plast klikkflisene eller rekkverk.



7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsbelegg på vegg og malte plater i himling. Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, servant med 1 greps blandebatteri, to overskap med speil og lyspunkt.

Nytt dusjkabinett med garnityr. Ventil i tak med mekanisk Flexit lofts vifte og tilluft under dørblad. Gulvsmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Ingen spesielle merknader ble registrert.



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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg på gulv, som går ned i sluk med klemring.

Merknader: Våtromsbelegg er ikke ført opp på terskel.

Høydeforskjell topp sluk til gulv ved terskel er ca. 1,7cm. Krav er min. 2,5cm.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997

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.

Våtromsbelegg/membran gulv og vegger.
Belegget er ført ned i sluk med klemring.

Merknader: Det ble ikke registrert for høy fuktverdier fra tilstøtende rom.
Dusjkabinettet på flyttes for å komme til å få rengjort sluket.
Fall til sluk er mangelfullt.
Høydeforskjell topp sluk til gulv ved terskel er ca.1,7cm, krav er min. 2,5cm.
Belegg er ikke ført opp på terskel.
Normal/forventet levetid for våtromsbelegg på vegg før utskifting er 10 til 20år.
Normal/forventet levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting er 10 til 30år.
Det anbefales at dusjkabinett benyttes inntil badet er rehabilitert.
Rehabilitering av badet anslås fra kr.100.000,- til kr.300.000,- inkl.mva.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1997

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 antas fra 1997 med profilerte fronter og laminat benkeplate. 1 kum og skyllekum, 1- greps blandebatteri, mekanisk avtrekksvifte og lys under overskap.

Vannrør i kobber og avløpsrør i pvc/plast.

Ventiler over vindu og tilluft under dørblad.

Merknader: Kjøkken fremstår som forventet i forhold til alder.

Noe slitt, noen justeringer og generelt vedlikehold må påregnes.



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****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1997

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Kobber vannrør og plast/pvc avløpsrør.

Plastsluk på bad og bod/teknisk rom.

Merknader: Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen.

Normal levetid for avløpsrør av PVC før utskifting: 25 til 75år

Normal levetid for sluk av plast før utskifting: 30 til 50år

Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L.

Varmtvannsbereder er plassert på bod/teknisk rom med våtromsbelegg og fall til sluk.

Merknader: Våtromsbelegget er ikke ført opp på vegg eller terskel.

Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Daikin Luft til luft varmepumpe antas fra 2023.

Merknader: Normal/forventet levetid på luft til luft varmepumpe er 12 - 15år.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventiler over vinduer, veggventil på bod/teknisk rom, mekanisk lofts vifte fra kjøkken og bad.
Tilluft mellom dør og terskel.

Merknader: Ingen vesentlige avvik ble registrert.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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 2012 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1997

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen.

Hovedsikring 50A.

Merknader: Ny måler 2015 med samsvarserklæring.

Ingen dokumentasjon på el. anlegget er fremlagt.

El. tilsyn (DLE) 2012, uten feil eller mangler.

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.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Salg av bolig ved fullmakt. Hjemmelshavers navn: Gunhild Antonsen Lunde v/Hege Dahlsveen.
Tilleggs kommentar ifbm. egenerklæringen:
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	TG2 på grunn av manglende høydeforskjell sluk/terskel og at belegget ikke er ført opp på terskel.
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mangelfullt fall til sluk. Belegg er ikke ført opp på terskel. Normal/forventet levetid for våtromsbelegg på vegg er allerede nådd. Normal/forventet levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting er snart nådd. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
10.2	Varmtvannsbereder
	Over halvparten av forventet levetid er nådd.