

Salg av bolig
Blåklokkevegen 22
2322 Ridabu



Energimerke

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 23/06/2024

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 godkjenningmyndigheter.

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. * Straktiltak 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:181, Bnr: 50
Hjemmelshaver:	Janusz Piotr Schramka og Iwona Joanna Schramka
Tomt:	845 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Hamar kommune, se kommuneplan 2018-2030 med kommunedelplan for Hjellum.
Offentl. avg. pr. år:	24294,73 i 2023
Forsikringsforhold:	Tryg
Ligningsverdi:	1040247,-
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.05.2024
Forutsetninger (hindringer):	17 grader sol og pent vær.
Oppdragsgiver:	Janusz Piotr Schramka
Tilstede under befaringen:	Janusz og sønnen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt opparbeidet med plen, trær og blomster, inngjerdet tomt med grus på gårds plass og betongheller inn mot inngangspartiet.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med stående panel og beslag i skille gavl nedre del og gavlpanel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein.
Det er ikke kjent om det er radonsperre i konstruksjonen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Oppvarming: varmekabler bad, vf, gang og deler av stue/kjøkken og ved fyring

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Samsvarserklæring på el. anlegget fra byggeår 2007.
- Godkjente tegninger bolig og garasje.
- Ferdigattest bolig og garasje.
- Bestemmelser til kommunedelplan og hensettingsanlegg for Hjellum.
- Elektronisk utskrift matrikkel.
- Grunnkart.
- Hamar kommuneplan 2018-2030, arealdel bestemmelser og retningslinjer.
- Kart kommuneplan Blåklukkevegen 22.
- Ortofotorapport for eiendommen.
- Oversiktskart for eiendommen.
- Planopplysninger for eiendommen.
- Reguleringsplankart.
- Sit.plan.utv.ledninger.
- Utskrift grunnbok.
- Vann og avløp med info om vannmåler.- Vegstatuskart.

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

Vegger: MDF panel, malt tapet og limt naturstein kjøkken/stue og fliser.

Himling: Tak-ess.

Gulv: Laminat, belegg og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Nytt kjøkken 2013, med lim tegl over kjøkkenbenk og brannmur, lim naturstein på brannmur/pipe i stue. Lagt laminat på gulv kjøkken, stue og 2 sov, fliser gang og vf. Pusset opp bad med fliser gulv og vegg pluss ny innredning.

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	84				84	
Veranda				28		
SUM BYGNING	84			28	84	
SUM BRA	84					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje 1 etasje		39				39
Garasje 2-etasje ALH						
Redskapsbod		4				4
SUM BYGNING		43				43
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Lekestue		6				6
SUM BYGNING		6				6
SUM BRA						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjøkken, stue, gang, 2xsov, bad og vaskerom

BRA-e:

Garasje, redskapsbod og lekestue.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Hemslagring over garasje er ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde. Takhøyde ble målt til 188cm. (Krav min.190cm). BRA=0, ALH 38m² = GUA 38m².

Hobbyverksted og lite drivhus er ikke målt opp eller vurdert.

Det er også en hobbyssie og et lite drivhus på tomten. Disse er ikke målt opp eller vurdert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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

23/06/2024

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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.

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: Det ble ikke registrert tegn til setninger eller avvik på befaringsdagen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Nedgravd drencsystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at det er drenering, da taknedløp også føres i rør under terreng.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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.

Kledningen/stående panel er i god stand og godt vedlikeholdt. Det ble observert lufting i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

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 i forbindelse med fasadene. Det ble ikke registrert musebånd.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer 2-lags isolerglass fra byggeåret, løse sprosset utv. og faste innv. Hvit ytterdør med lite glassfelt fra byggeår, og verandadør stue med 2-lags isolerglass fra byggeår med ramme av tre. Hvite speil innerdører. Vf. dør har glass.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler på befaringdagen, utover event. normalt vedlikehold.

4. Tak

TG 1 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.

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 tekkt 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.

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

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Fra loftsluke kan en se at undertaket er utført med suplater.

Undertak, sløyfer, lekter og betongtakstein fra byggeåret.

Merknader: Vindskier i trematerialer og isbord med beslag.

Betong taksteinen fremstår godt vedlikeholdt og nyvasket på befaringdagen.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner/nedløp, luftelyre og pipebeslag i metall. Vindski i tre med beslått isbord.

Merknader: Ingen spesielle avvik ble registrert på befaringdagen.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

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, fukt skjolder, 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.

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

Ingen avvik ble registrert.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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 rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda utenfor stue i impregnerte trematerialer. Utgang fra stue til veranda med adkomst til hage. Veranda med plasttak, markise og rekkverk.

Merknader: Ingen anmerkninger utover vanlig vedlikehold på befaringdagen.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe med brannmur fra byggeår, som er forblendet med limt naturstein.
Det er montert peisovn i stue.
Sotluke er plassert i stue.

Merknader: Plate av ubrennbart materiale mangler på gulvet under sotluke.
Ingen visuelle anmerkninger på befaringdagen utover det.
Hedmarken-brannvesen: Sist feiing 08.07.2023 og sist tilsyn 28.10.2020 uten feil eller mangler.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Bjelkelag i etasjeskille til loft.

Merknader: Ingen spesielle avvik registrert.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

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. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er 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, tak-ess i himling. Høyskap med glatte fronter, frittstående porselen servant med 2- greps blandebatteri, speil og lys over servant.

Dusj med glassdør, 2-greps blandebatteri, ekstra dusjhode og veggmontert wc.

Mekanisk avtrekk.

Merknader: Vegghengt wc mangler lekkasjeavrenning.

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



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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.

Støpt gulv med varmekabler og fliser, med dør uten terskel.

Merknader: Overflatene fremstår i god stand.

Fall fra gulv ved dør til topp slukrist er ca.1,5cm.

Membranbånd og påstrykningsmembran skal føres opp til overkant gulv/flis ved dør/terskel, og fallet skal minimum være 2,5cm.



TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

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.

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

Merknader: Det ble boret hull i tilstøtende rom og fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

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 ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av smøremembran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.

Forventet brukstid/levetid på membran er ca.20 år.

Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.

Fliser er lagt oppå våtromsbelegg på gulv iflg. eier.

10.2 Vask/bod

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt strie og tak-ess.

Det er Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, sikringsskap og garderobereskaper.

Merknader: Garderobereskaper dekket for sikringsskap, slik at det ikke var mulig å åpne det helt.

Utover ovennevnte, ble det ikke avdekket feil eller mangler.

TG 1 10.2.2 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 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.

Våtromsbelegg gulv, som går ned i sluk.

Merknader: Det ble registrert tilstrekkelig fall på gulv fra topp slukrist til gulv ved terskel.

Det ble ikke registrert feil eller mangler utover vanlig vedlikehold, men det skal også sies at rommet er temmelig fullt, slik at det er lite av gulv og veggflater som er synlige.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

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.

Våtromsbelegg som går ned i sluk med klemring.

Merknader: Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom, da det ikke er dusj i rommet.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å registrere for høye fuktverdier.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2007

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 fra 2013 med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate med induksjon, integrert komfyr og oppvaskmaskin, mikro, kjø og fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokeplate.

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.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår i normalt god stand.

Merknader: Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover normalt vedlikehold.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke 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.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vanninntak, stoppekran, vannmåler, trykkreduksjon og varmtvannsbereder 200 liter er plassert på vask/bod med sluk. Lekkasjesikring fra rør-i-rør ut fra vegg, til sluk ble registrert på vaskerom.

Merknader: Fordelerskap for røropplegg ble ikke lokalisert.

Manglende spalte for event. lekkasjevann fra innebygget sistene wc på bad.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør på befaringdagen.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 18år, er plassert på vask/bod med våtromsbelegg og fall til sluk.

Merknader: Normal levetid varmtvannsbereder. Utskifting 15 - 25år.

Fungerer som normalt, men det er grunn til å overvåke denne bygningsdelen på grunn av alder.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har ventiler over vinduer og 2 ventiler i yttervegg, 1 ventil på kjøkken og 1 ventil på stue.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merknader: Tilluft til boligen via spalter i vinduer og 2 ventiler i yttervegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Toalettrom er i forbindelse med bad, og er kommentert der.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Dobbelt garasje med hems lagring.

Fundamentert med støpt såle og plate på mark.

Trevegger med stående utvendig panel. Garasje og hems er isolert.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med stålplater.

Innvendig garasje med Mdf panel vegger og 2 stk garasje leddporter med portåpnere.

Hemslagring med sponplater gulv og trefiberplater vegg og himling.

Inntil garasje er det montert skråtak med treplating for lagring av ved m.m. og tak over inngang til garasje.

Merknader: Garasje mangler plater/panel i himling.

Veranda i forbindelse med hems er ikke ferdig.

Det er ikke montert takrenner eller nedløp og isbord mangler beslag.

Generelt vedlikehold.



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2007

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ikke utført.

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 vask/bod.

Inntakssikringer i skap på utvendig vegg på baksiden av huset.

Merknader: Samsvarserklæring fra installasjonen i 2007 ble fremlagt.

Dokumentasjon på eltilsyn 11.05.2010 ble fremlagt, uten feil og mangler.

Det anbefales på generelt grunnlag at en godkjent elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

Det ble ikke registrert visuelle feil eller mangler på befaringsdagen.

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:**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 p.g.a. manglende lekkasjeavrenning wc.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 p.g.a. merknader over.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 p.g.a. manglende dokumentasjon på membranarbeider.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 p.g.a. merknader over.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 p.g.a. merknader over.
13.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da tilluft generelt til boligen er mangelfullt.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 p.g.a. manglende takrenner og nedløp.