



Salg av bolig
Ringvegen 58B
2312 Ottestad



Energimerke

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 24/06/2024

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 Byggforskerien 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:17, Bnr: 181
Hjemmelshaver:	Kent Magne Høgsveen
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	796m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplan 2023-2035
Offentl. avg. pr. år:	15026,- i 2023
Forsikringsforhold:	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Ligningsverdi:	632341,-
Byggeår:	1994

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.06.2024
Forutsetninger:	Sol ca.14grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Kent Magne Høgsveen
Tilstede under befaringen:	Kent Magne Høgsveen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt opparbeidet med plen, hekk, blomster, prydbusker med singel adkomst og gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Helbeslått pipe over tak og beslag på isbord.
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 varmepumpe, panelovner, varmekabler bad og vf. Vedfyring på stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Godkjente tegninger
- Stange kommune: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.
- Stange kommune planopplysninger.
- Stange kommune arealdel 2023-2035 planbestemmelser.
- Stange kommune: Info. vedr. vann/avløp registrert på eiendommen.
- Eiendomskart.
- Grunnkart.
- Reguleringsplan for Arstad nordre og Arstadtafet Reguleringsbestemmelser 20.06.1990.
- Kommuneplankart.
- Matrikkelrapport.
- Ortofotorapport.
- Oversiktskart.
- Reguleringsplankart.
- Seksjonering.
- Tegnforklaring.
- Utskrift grunnbok.- Vegstatuskart.

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

Vegger: Malt tapet og strie, malt brystningspanel, ubehandlet panel, malt puss, flis og lim tegl (Mexi stein).

Himling: Malte plater.

Gulv: Laminat, belegg, teppeflis og flis.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ny kjøkkeninnredning og nytt laminat gulv 2021.

Fliser med varmekabler i vf. 2021.

Varmepumpe installert 2021 av kuldeteknikeren AS.

Nye overflater vegg og gulv i de fleste rommene, ikke bad og bod.

Montert el-bil lader i garasje 2023 av KB-elektro.

Nytt frittstående toalett 2024.

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	82				78	4
Veranda				18		
SUM BYGNING	82			18	78	4
SUM BRA	82					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		20				20
SUM BYGNING		20				20
SUM BRA						

BRA-i:

Kjøkken, stue, gang sov x 2, bad, bod og vf.

BRA-e:

Garasje og veranda.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Enkelt garasje med støpt plate på mark, trekonstruksjoner med liggende panel, saltak tekket med betongtakstein, stål takrenner og nedløp.

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

24/06/2024

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 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.

Grunnmur er pusset over terreng.

Taknedløp med utkast til terreng og i rørsystem under terreng.

Merknader: Ingen tegn til setninger eller avvik på befaringsdagen.

Drenering er ikke dokumentert.

Det anbefales å montere dreneringsrør på taknedløp, for å lede takvann bort fra grunnmur.

Radonmåling er ukjent.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1 1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall er vurdert som relativt tilstrekkelig rundt boligen.

Merknader: Enkelte steder er terrenget noe flatt.

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 2021. Det ble observert lufting og musebånd 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. Ytterveggene fremstår i god stand på befaringdagen.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2 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 og verandadører med 2-lags isolerglass og ytterdør med lite vindu fra byggeår i ramme av tre. Innvendige tre dører med speil er malt.

Vinduer med malte vannbord under vindu.

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 punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Mangler vannbord over vindu og dører utvendig.

Det ble registrert høye fuktverdier/råte på vinduskarm nede mot vannbrett, gjelder det smale vinduet på soverommet til høyre for inngangsdør. TG3

Generelt vedlikehold av vindu og dører.

Forventet levetid før utskifting av trevindu 20 - 60år



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 i tre fra byggeår. Prefabrikerte takstoler, suplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. Adkomst til loft via luke i himling.

Elementpipe som er helbeslått over tak.

Merknader: Takkonstruksjonen er visuelt inspisert fra loft, ingen anmerkninger på gjennomføring av pipe gjennom tak. Ingen spesielle avvik registrert.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1994

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Betongtaksteinen ble visuelt besiktiget fra bakkenivå, det samme gjelder pipe over tak, takrenner og nedløp.

Merknader: Det ble registrert noe mose på taksteinen.

Takrenner fremstår i god stand ut i fra alder på befaringsdagen

Taknedløp har noe frostspreng i skjøten i røret, som vender inn mot husveggen. Må skiftes TG3

Forventet levealder på betongtakstein før utskifting 30 - 60år

Forventet levealder før utskifting av ødelagte betongtaksteiner 10 - 40år

Forventet levealder på takrenner/nedløp i metall, malt før utskifting 5 - 15år

Forventet levetid gesimsbeslag/isbordbeslag før utskifting 20 - 30år



5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, 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.

Kaldloft ble visuelt undersøkt på loft.

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

Ingen avvik ble registrert

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.

Veranda med utgang i fra stue utført med impregnerte trematerialer. Lett tak over deler av verandaen. Adkomst til hage via trapp.

Merknader: Trapp mangler rekkverk. Når høyden ned til terreng er over 50cm, skal det være rekkverk. Rekkverk høyde på veranda er ca.78cm, skal være min. H.90cm Veranda fremstår i bra stand, alder tatt i betraktning.

Normalt vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad/vask

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på vegg og malte takplater. Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant med 1- greps blandebatteri, overskap, speil og lyspunkt. Dusjkabinett med skyvedører, frittstående toalett, vaskemaskin, tørketrommel og høyskap.
Naturlig avtrekk gjennom ventil i himling.

Merknader: Fremstår i normalt bra stand, alder tatt i betraktning.
Tilluft må etableres.

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 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.

Det er keramiske fliser på gulv, med varmekabler som er termostatstyrt.

Merknader: Gulvet er tilnærmet i vater. Minimalt med fall til sluk.
Sluk ble ikke undersøkt, da det ikke var tilgjengelig.
Ikke synlig membran ved terskel, eller dokumentert membran ved terskel.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 1994
- 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.

Badet/membran er fra byggeår, dvs. 30år.

Merknader: Normal levetid for flis og membran på lettvegg/trevegg. Utskifting 10 - 20år
Normal levetid for flis og membran på mur og betong. Utskifting 20 - 40år.
Det er utført fukt søk med egnet utstyr, vegg og gulv på fuktutsatte steder, uten å registrere for høye fuktverdier.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.
Det ble ikke registrert fukt i motstående vegg, eller andre utsatte steder.
Det anbefales ikke å dusje direkte på fliskonstruksjonen, p.g.a. alder og manglende fall på gulvet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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 2021.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskum og liten skyllekum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate med induksjon, integrert komfyr og oppvaskmaskin med waterguard. kjøøl og fryseskap.

Mekanisk avtrekk over kokeplate.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse

Merknader: Kjøkkenet fremstår i god stand.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen rom under terreng****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1994

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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.

Vannrør i kobber, avløp Pvc og plast.

Stoppekran er plassert i bod med våtromsbelegg og sluk, fungerer etter hensikten.

Merknader: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Våtromsbelegg antas fra byggeår.

Normal levetid på våtromsbelegg 15 - 35år.

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1994

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L fra 1994.

Berederen er plassert i bod med våtromsbelegg og sluk.

Merknader: Berederen fremstår i normalt god stand.

Viktig å merke seg at en varmtvannsbereder er en bygningsdel, som har en naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid på 20år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021

Varmepumpe med luft til luft fra 2021.

Merknader: Varmepumpa er montert av Kuldeteknikeren AS, iflg. eier. KB elektro a.s har utført det elektriske med dokumentasjon.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Periodevis avtrekk fra ventilator over komfyr. Tilluft via noen klaffventiler i yttervegger. Naturlig avtrekk fra våtrom i himling til over tak.

Klaffventiler yttervegg i stue, sov og bod og ventiler over vinduer.

Merknader: Naturlig ventilering i fra byggeår, normalt fra den tiden boligen ble oppført.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Mangler tilluft på bad og ventil i yttervegg sov 2. Kunne med fordel hatt en ventil til på stue/kjøkken.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1994

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021 iflg. eier.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt er plassert i bod.

KB elektro a.s: Montering av el-billader 2023. Samsvarserklæring ligger på boligmappa.

KB elektro a.s: El-installasjon 2021 Lys kjøkken, 2 x soverom, vf og varmpumpe. Samsvarserklæring ligger på boligmappa.

KB elektro a.s: Montering av varmekabler vf 2021. Samsvarserklæring ligger på boligmappa.

Merknader: Ut i fra visuell befarings, ble det ikke avdekket feil/mangler eller løse ledninger.

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:

Tomannsbolig med felles tomt og adkomst.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 p.g.a. alder.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 p.g.a. alder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 p.g.a. rekkverk høyde og manglende rekkverk trapp.
7.1.1	Bad/vask Overflate vegger og himling
	TG2 p.g.a. manglende tilluft og alder.
7.1.2	Bad/vask Overflate gulv
	TG3 p.g.a. Feil utførelse, manglende fall til sluk.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 p.g.a alder 30år.
10.5	Ventilasjon
	TG2 p.g.a. merknader over.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3	Bad/vask Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 alder membran gulv. TG3 alder membran vegg. TG3 Manglende fall på gulvet. Prisvurderingen gjelder total rehabilitering av badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000