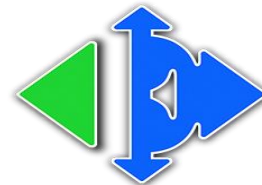


Salg
Østlia 38
2319 2319



Energimerke

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 10/10/2024

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:4, Bnr: 133
Hjemmelshaver:	Berit Ingunn Aaslund og Terje Aaslund
Seksjonsnr:	18
Festnr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Fellestomt 9069m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Solvangtunet.
Offentl. avg. pr. år:	Kr.37302,- i 2023
Forsikringsforhold:	Fremtind innboforsikring
Ligningsverdi:	1 014 208
Byggeår:	2015

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.10.2024
Forutsetninger:	Sol, ca.10 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Berit Ingunn Aaslund og Terje Aaslund
Tilstede under befaringen:	

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt opparbeidet med plen, hekk og gjerde. Asfaltert felles adkomst vei, fellesareal med plen og lekeapparater.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med liggende trepanel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betong takstein. Det er ikke kjent om det er radonsperre i konstruksjonen, eller om det er foretatt radonmåling.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming med vannbåren varme i alle gulv, termostatstyrt.
Flexit balansert ventilasjonsanlegg, er plassert på teknisk rom/bod.
Røykvarsler, pulverapparat og vanntåkesystem med fordelerskap i himling på badet.
Sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom/bod.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- El.kontroll 2017.
- Godkjente tegninger av bolig, bod og carport anlegg.
- Ferdigattest.
- Tinglyst dokument - frittstående nettstasjon (Eidsiva nett AS og Solvang Eiendom 1 AS).
- Tinglyst dokument - erklæring (rettighet til allmenn ferdsel på privat grunn).
- Tinglyst dokument - Seksjonering.
- Kommuneplan 2018 - 2030.
- Utomhusplan.
- Hamar kommune Info vann og avløp.
- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 4/133/18.
- Fritekst.
- Grunnkart.
- KDP kulturminner teksdokument...
- Ortofotorapport.
- Oversiktsrapport.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Årsmøte 2024 Innkalling / Årsrapport / Regnskap.
- Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Solvangtunet.- Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Boligsameiet Solvangtunet.
- Vedtekter for boligsameiet Solvangtunet.
- Husordensregler.
- Utskrift basert på matrikkeldata.

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

Vegger består av malte slette flater, bad med keramiske fliser.
Tak består av hvite plater.
Gulv består i hovedsak av laminat, belegg i vf og keramiske fliser bad.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Noe småkader/slitasje på dør til teknisk rom/bod og dør til bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bygd terrasse platting ved egeninnsats.

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	71				66	5
Terrasse				34		
SUM BYGNING	71			34	66	5
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

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

BRA-e:

Carport og utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Felles asfaltert carport anlegg, med elbillader. Carport med liggende trepanel, stående trepanel i gavl trekant. Saltak tekket med betong takstein. Snøfanger, isbord beslag, 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

10/10/2024

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.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Nedgravd drenssystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at drenering/drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på event. drenering.

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. Kledningen/liggende trepanel. 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 i forbindelse med fasadene.

Ytterveggene fremstår i god stand på befaringdagen.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Normal periodisk vedlikehold for trepanel 4 - 8år.

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 3-lags isolerglass, ytterdør med glassfelt, terrassedør med 3-lags isolerglass med ramme av tre.

Vannbord med beslag over og under vinduer. Beslag under dørterskel.

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.
 Normale vedlikeholds intervaller: Maling av trevinduer 2 - 6år.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruksjon med teking av betong takstein. Antatt lufting i konstruksjonen via raft. Det antas at konstruksjonen er isolert med mineralull. Vindskier, isbordbeslag og utstikk i gavler og raft i treverk. Luftehatt i metall og snøfangere. Boligen har ikke pipe.

Merknader: Takkonstruksjonen er ikke kontrollert p.g.a. mangelfull tilkomst. Tilkomst til loft fra annen boenhet. TGiu Utvendig bygningsdeler er befart fra bakkeplan.

Betongtakstein fremstår i god stand uten nevneverdig med mose.

Det som er befart i fra bakkeplan, fremstår i normal god stand på befaringdagen. TG1

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2015

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av antatt OSB-plater, papp, sløyfer og lekter av treverk og betongtakstein. Takrenner, forkantbeslag og nedløp i metall med utkast til terreng.
 TG1 Det er ikke pipe i boligen.

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

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er antatt innredet samtidig som boligen ble bygget.

Merknader: Tilkomst til loft er fra en annen boenhet. Antatt lufting av konstruksjonen via raft. Konstruksjonene er antatt isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 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.

Terrasse oppført av normalt solide impregnerte trematerialer, ved inngangspartiet og ut mot hagen.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til råde eller svikt i konstruksjonen.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på vegg og takplater i himling. Innredning med skuff og heldekkende servant med 1- greps blandebatteri og speil over servant. Dusjnisse med glassdør, dusjgarnityr og 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett, vaskemaskin og tørketrommel.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Fordelerskap for vannbåren varme og vanntilførsel.

Fordelerskap for vanntåkesystem i himling.

Merknader: Det ble registrert avrenningsspalte (siklemikk) for lekkasjevann under toalett.

Front skuff har fuktskader, denne skal skiftes. Det er bestilt ny front.

Ingen feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.

TG 1 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.

Keramiske fliser på gulv med vannbåren varme.

Det ble registrert tilstrekkelig fall fra topp slukrist i dusj til gulv ved terskel (ca.3,0cm).

Merknader: Det ble ikke avdekket hul lyd under flisene eller skader på overflatene.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

- 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.

Sluk med fastskrudd slukrist.

Merknader: Det ble 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 og list ved terskel. 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 trevegg er ca.10 til 20 år. Forventet brukstid/levetid på membran betong/sparkel gulv 10 til 30år. Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

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 med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyrvakt, komfyr med kokeplater og integrert oppvaskmaskin, waterguard, kjøll og fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokeplate.

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

Merknader: 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 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 2015

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.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør system med fordelerskap på bad, der lekkasjevann ledes til sluk.

Vannmåler og stoppekran er plassert i teknisk rom/bod.

Stoppekran er testet og fungerer som den skal.

Merknader: Dokumentasjon på anlegget ble ikke fremlagt.

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

Forventet levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting 25 til 75år

Forventet levetid for vannrør av kobber før utskifting 25 til 50år

Forventet levetid på avløpsrør PVC før utskifting 25 til 75år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Boligen har fjernvarme med div. installasjoner på teknisk rom/bod med sluk.

Merknader: Hovedinntak for fjernvarmeanlegg i egen bod på fellesområdet.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Det er vannbåren varme i alle rom, med fjernvarmesentral på teknisk rom med sluk og fordelerskap på badet med avrenning fra event. lekkasjevann til sluk.

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

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2015

Boligen har fjernvarme med intern fjernvarmesentral på teknisk rom/bod.
Inntak fjernvarme i egen isolert bod på fellestomten.

Merknader: Ingen merknader på befaringsdagen.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2024

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.

Balansert Flexit ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonsaggregatet befinner seg på teknisk rom/bod.

Alle innvendige dører har flat terskel som fører tilluft inn i rommet.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenvifte.

Merknader: Skifter filter to ganger hvert år.

Ventilasjonsanlegget ble sist inspisert 2024 og filter blir skiftet 2 ganger hvert år iflg. eier.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler på befaringsdagen

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 2017 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

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 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.

400volt elektrisk anlegg.

Sikringsskap med kursfortegnelse, overspenningsvern og jordfeil automater er plassert på teknisk rom/ bod.

Hovedsikring 4x32A.

El. billader i carport.

Antatt utvendig inntakssikring skap ble ikke registrert.

Merknader: 2024 - kortslutning i bryter på kjøkkenet, som ble utbedret. Det ble også skiftet armatur på lamper over kjøkkenbenk. Dette ble utført av Edvardsen elektro as. Dokumentasjon med samsvarserklæring ligger på boligmappa.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på El. anlegget fra 2015.

Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler.

Det lokale el.tilsynet (DLE) hadde tilsyn 2017, ingen feil eller mangler.

Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.

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:

Felleskostnader kr.2870,-/mnd. Herav: Felleskostnader 2.014,- Vedlikeholdsfond 330,- Kabel-tv 526,-
Boligselskap: 4217, Boligsameiet Solvangtunet, Organisasjonsnr: 815.109.562

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Mangelfull dokumentasjon.