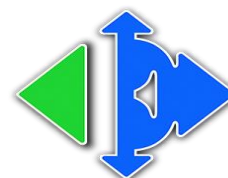


Salg
Krogstadvegen 29
2320 Furnes



Energimerke

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 13/03/2025

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:790, Bnr: 70
Hjemmelshaver:	Rasoul Salahalddin Abdul v/Karwan Bamyr Hanssen
Tomt:	1152,5m2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Reguleringsplaner Framtunet 02.02.2011.
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 30769,- i 2024.
Forsikringsforhold:	Gjensidige.
Ligningsverdi:	Kr. 2 265 327,- som sekundærbolig 2023.
Byggeår:	1961
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.03.2025
Forutsetninger (hindringer):	Skyet vær med ca. 2 grader og oppholdsvær.
Oppdragsgiver:	Rasoul Salahalddin Abdul
Tilstede under befaringen:	Leieboere
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt opparbeidet med plen, planter og busker. Gjerde rundt deler av eiendommen. Elvestein inntil husvegg med kantstein. Gruslagt gårdsplass med parkeringsplass for noen biler.

OM BYGGEMETODEN:

Antar såle av betong, støpt plate på mark, betong grunnmur, støpt dekke mellom kjeller og 1-etasje, yttervegger i bindingsverk med stående panel.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Oppvarming med varmepumpe, varmekabler bad og varmefolie kjellerstue, panelovner og vedfyring.

Iflg. eier er det utført radonmåling, men verdier er ikke oppgitt.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Bruksendring av kjeller.
- Kommuneplanenes arealdel 2022-2026. Planbestemmelser og retningslinjer.
- Egenerklæring.
- Eiendomskart for eiendom 3411 - 790/70//.
- Eiendomsskatt registrert på eiendommen.
- Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger.
- Flom- og støysonerapport.
- Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart.
- Ledningskart.
- Formuesverdi for inntektsåret 2023.
- Matrikkelrapport.
- Nabolagsprofil.
- Ortofotorapport for eiendom 3411 - 790/70//.
- Oversiktskart for eiendom 3411 - 790/70//.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.

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

1-etasje:

Vegger med Tapet, mdf panel, malte slette flater, malt trepanel, malt murpuss, limtegl, våtromsplater og keramiske fliser.

Tak med mdf panel, takplater og malte slette flater. Gulv med laminat, belegg og keramiske fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen beskrivelse på endringer etter byggeår er oppgitt.

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 målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende 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 m²	S-Rom m²
1-etasje	89				89	
Kjeller	68				57	11
Terrasse				80		
SUM BYGNING	157			80	146	11
SUM BRA	157					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		45				45
Bod 2stk		8				8
SUM BYGNING		53				53
SUM BRA	53					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BRA						

BRA-i:

1-etasje: Entrè/vaskerom, trapp kjeller, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.

Kjeller: Trapp, gang, sov, kjellerstue, vaskerom og antarsisterne innenfor vaskerom med luke i veggen.

Bod med takhøyde 1,81m.

BRA-e:

Isolert dobbelt garasje med 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Kjeller 68m² BRA-i + Bod 11m² ALH = 79m² GUA (ALH = areal med lav takhøyde under 1,90m + 0,60m) GUA = Totale gulvareale.
Arealet er målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Loftet er isolert med flis i bjelkelaget, ikke gulv. loftet ble bare visuelt undersøkt i fra lofts stige. Anbefaler å sjekke loftet, da jeg kunne se svarte felt (muligens svartsopp) i undertaket mot yttervegg flere steder. Det kan tyde på for lite lufting på loftet. Det ble registrert to ventiler i hver gavl.

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

13/03/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Støpt plate på mark.

Grunnmur av betong, som er pusset over terreng.

Merknader: Synlig betong grunnmur innvendig og utvendig hadde ingen synlige tegn på skader.

Forventet levetid før utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker 20 - 60år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ny drenering på 3 sider utført i 2019 med drenerør og drenerende masser, og fuktsikring mot grunnmur ble montert.
Kilde: Tidligere salgsoppgave og utførende Aspens AS.

Merknader: Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

Normal vedlikeholdsintervall/spyling av drensledningen 1 - 5år.

Normal levetid på dreneringsledning før utskifting er 20 - 60år.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 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.

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur. Antas isolert med mineralull. Kledningen med stående panel. (Antas fra byggeår). Det ble registrert 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 med fasadene.

Enkelte riss i panel ble registrert.

Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 isolerglass fra 2013 utført i tre og pvc/kompositt.

Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019.

Kjellervindu med varevindu, antas fra byggeår.

Tre terrassedør med 2-lags isolerglass.

Vannbrett med metall beslag på de fleste vinduene.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen:

- Lukkemekanismen på et soveromsvindu var defekt.
- Stopp mekanismen etter at vinduet er åpnet, er defekt på kjøkkenet.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Generelt vedlikehold innvendig og utvendig.

Normal levetid for trevinduer før utskifting er 20 til 60år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein, lufting i gavlvegger med to stk ventiler i hver. Teglpipen som er pusset over tak. Fotbeslag og toppavdekking. Vindskier med isbord.

Merknader: Vindskier og isbord har behov for vedlikehold/utskifting.

Betongtakstein med mose.

Normal levetid for betong takstein, sløyfer, lekter og undertaksbelegg før omlegging er 30 til 60 år.



TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra 1961

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av trebord. Antar papp, sløyfer og lekter, tekket med betongtakstein.

Merknader:

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner, forkantbeslag, isbordsbeslag, nedløp og pipe fotbeslag i metall.

Merknader: Nedløp blir ført til terreng.

Nedløp er avsluttet midt på panelveggen.

Beslag på panelvegg over tak terrasse er montert rett på trepanel, og ikke slisset inn i panelen.

Forventet brukstid på renner og nedløp i metall før utskifting 5 - 15 år.



5. Loft

TG 2 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 påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra loftsluke.

På loftet er det bjelkelag med flis som isolasjon mellom bjelkene. Ikke gulv.

To ventiler i hver gavlvegg.

Merknader: Det ser ut til at det er lagt inn noe forsterkning av nyere dato, rett under mønet.

Det er ikke ventilasjon via raftet.

Det ble registrert misfarging i undertaket, muligens svarsopp/svertesopp og noe lekkasje rundt pipe, muligens av eldre dato.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 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.

Terrasser i impregnerte materialer ved inngangspartiet og fra stue siden.

Overbygd terrasse med utgang fra stue.

Trapper og platting med rekkverk.

Ny terrasse ved inngangspartiet, som er koblet sammen med eksisterende.

Merknader: Slitasje, mose og elde på deler av terrasse, trapper og rekkverk.

Generelt vedlikehold.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteins pipe som er pusset og malt innvendig og forblendet med limtegl i stue. Pusset over tak.

Peisovn i stue.

Sotluke i kjellerstue.

Merknader: Ikke ildsted i kjellerstue.

Forventet levetid før ompussing/utbedring av pusset teglpipe utvendig er 10 - 30år.



8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille kjeller/1-etasje er utført i betong.
Etasjeskille 1-etasje/loft er utført med trebjelkelag.

Merknader: Normal levetid for fribærende etasjeskille i betong før reparasjon: 40 - 80år
Normal levetid for fribærende etasjeskille i tre før reparasjon: 40 - 80år.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Vegger med malt og ubehandlet betong og malte slette flater. Himling med malt og ubehandlet betong.

Yttervegger er foret ut, isolert og påmontert gipsplater, som er sparklet og malt.

Ventiler på yttervegg i de fleste rom og avtrekksvifte på vaskerom/teknisk rom.

Merknader: Gjør oppmerksom på at innvendige påforede yttervegger er en risikokonstruksjon i forhold til fuktighet.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv i ubehandlet betong, laminat og keramiske fliser.

Kjellerstue med varmemefolie i gulvet.

Merknader: Noe fjæring i laminatgulvet enkelte steder.

Avvik planhet soverom ca. +1,5cm.

Vedr. tidligere vaskerom: Dersom dette rommet skal benyttes som vaskerom, må det oppgraderes med bl.a nytt sluk med klemring, membran gulv og min. H. 5cm opp på vegg.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Ventiler i yttervegger og avtrekksvifte på vaskerom/teknisk rom.

Det ble boret hull i påforet gipsplate til yttervegg og fuktkontrollert med egnet måleutstyr.

Merknader: Mangler tilluft f.eks. mellom dørblad og terskel.

Ingen forhøyede fuktverdier verdier ble registrert.

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 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 vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger med våtromsplater, sokkelflis og mdf panel himling. Utført 2018.

Dusj med glassdører, 1 greps blandebatteri, innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1 greps blandebatteri, speilskap over servant med lyspunkt. Gulvsmontert wc Mekanisk avtrekk.

Merknader: Vindu i PVC/kompositt med utforing og gerikter i tre er plassert i våtsone.



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.
- 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.

Gulv med keramiske fliser og sokkelflis. Fuget med elastisk fugemasse mellom flis og metallskinne til våtromsplate. Flis med membran går opp på terskel ca. 3cm.

Merknader: Fall fra topp slukrist til gulv ved terskel er ca. 1,7cm. Min. krav er 2,5cm.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018

- 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.

Bad er utført i 2018. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

- Merknader:** Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg, da kjøkkeninnredning og yttervegg er på motsatt side av dusjen. Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy i overflatene 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 våtromsplater. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Ingen dokumentasjon ble fremlagt.
- Normal levetid for våtrom baderomspanel vegg før utskifting er 10 til 20år
 - Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv før utskifting er 10 til 30år

10.2 Vaskerom

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 ventiler som kan åpnes.

Belegg fra gulv opp på vegg ca. 4,5cm, mdf panel og plater i himling. Innredning med laminat benkeplate, kum med 1 greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil yttervegg.

Merknader: Ingen spesielle avvik ble registrert.

TG 2 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 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 og sokkel. Belegget går ned i sluk med klemring.

Merknader: Variabelt fall på gulv. Mindre enn 2,5cm fall fra topp slukrist til gulv ved terskel.
 Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i gulv.
 Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2013

Det er 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 gulv og sokkel.

Merknader: Avvik tetting belegg/rørgjennomføringer i gulv.
 Det er ikke boret hull i vegg, da dette er yttervegger. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten å registrere for høye fuktverdier.
 Vaskerommet har ikke dusj, og blir derfor ikke utsatt for fritt vann/vannsl.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1961

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 laminerte glatte fronter, takhøye skap, og laminert benkeplate. Integrert komfyr, micro og induksjonstopp og mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser vegg over kjøkkenbenk og beskyttelses plate over induksjonstopp.

Merknader: Det er ikke montert komfyrvakt.
 Generelt vedlikehold.



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom fremstår i bra stand.

Merknader: Generelt vedlikehold må påregnes.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1961

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 ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og rør-i-rør (plast) og avløp i plast, pvc og soilrør.

Rør-i-rør er koblet som åpent system uten fordelerskap. Rør-i-rør umerket, kommer i taket i vaskerom/teknisk rom i kjeller. Event. lekkasjevann vil renne ned på gulv med keramiske fliser og sluk i gulv.

Merknader: Noe varierende alder på vann og avløpsrør.

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

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

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

Normal levetid på innvendige soil rør av støpejern. 25 til 100år/anbefalt 40 til 50år.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1983

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L er plassert i vaskerom/teknisk rom med sluk.

Merknader: Normal levetid for varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Ukjent

Varmepumpe luft til luft, som er plassert på vegg i stue.

Merknader: Varmepumpen svikter av og til iflg. leieboerne.

Det har ikke blitt utført service på noen år.

Normal levetid på varmpumpe luft til luft er ca. 15år.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg i de fleste rom.

Mekanisk avtrekk ut i det fri på kjøkken, bad og vaskerom/teknisk rom i kjeller.

Merknader: Det mangler tilluft til bad, soverom, kjellerstue og vaskerom/teknisk rom..

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er toalett på bad.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Isolert dobbelt garasje med to boder, antar fra 2023.

Isolert støpt plate på mark med grunnmurselementer, vegger i trekonstruksjoner med liggende panel. Lufting og musesteng. Saltak i trekonstruksjoner med betongtakstein, vindskier, isbordbeslag, takrenner og nedløp til terreng.

Innvendig malte slette flater med downlight i taket, dobbelport med motorstyrt portåpner, vinduer og enkel dør på siden. Lufting loft via raft.

Merknader: Utvendig panel trenger overflatebehandling.

Det er ingen loftsluke.

Ingen avvik registrert utover ovennevnte.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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. Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1961

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ukjent

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 ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen.

Inntakssikringer ble registrert på loftet.

Ny strømmåler med samsvarserklæring fra 2017.

Varmekabler i gulv bad, varmemåte i gulv kjellerstue og elektriske panelovner, i tillegg til varmepumpe luft til luft.

Nytt elektrisk anlegg i kjeller 2019. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Merknader: Taklampe i stue med dårlig kontakt, blinker når bryter slås på.

Løse ledninger og koblinger til lamper i tak stue.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra el. tilsynet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el.installasjoner verken av huset eller garasje.

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 ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Tegning av kjeller viser ikke tidligere sisterte rom, som er ved siden av vaskerom/teknisk rom og kjellerstue.

Tegninger av dobbelgarasje er ikke fremlagt.

Håndløper ned til kjeller skal føres opp til dør.

Mangler håndløper en side ned til kjeller.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Bruksendring av kjeller: Søknad til Ringsaker kommune vedr. endring til soverom.

Søknaden om endring er godkjent, men det mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra Ringsaker kommune.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 på grunn av alder.
1.3	Drenering
	Utbedring terrengfall på baksiden av huset. Estimert kostnad kr. 20000,-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Alder stående panel.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Utbedring av mangler på to vinduer estimert til kr.10000,- Kjellervinduer med varevindu fra byggeår, alder er allerede nådd.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Rengjøring/vasking av betongtakstein. Utskifting av vindskier og isbord må vurderes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Utskifting av taknedløp. Slisse inn beslag over tak terrasse.
5.1	Innvendig Loft
	Det anbefales å etablere mer lufting. Fjerne misfarging/svartsopp. Jotun har produkter som fjerner dette.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Utbedring av punkter over estimert til kr.20000,-.
7.1	Piper og ildsteder
	Alder pusset teglpipe utvendig over tak.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Avvik planhet soverom ca. +15mm. Toleranseklasse PB Lokal planhet målelengde 2,0m = +/- 3mm
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Etablering av tilluft til rommene.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Utføring og gerikter i trematerialer i våtsone. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Manglende fall.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Avvik tetting rundt rørgjennomføringer i gulv. Manglende dokumentasjon.

10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende tetting av rørgjennomføringer i gulv.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Manglende komfyrvakt.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Alder på det eldste av vann og avløpsrør. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
13.2	Varmtvannsbereder
	Forventet brukstid er allerede nådd. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
13.4	Varmesentraler
	TG2 på grunn av merknader over.
13.5	Ventilasjon
	Etablering av tilluft.
14.1	Garasje – uthus
	Overflatebehandling utvendig panel estimert ca. kr.10000,-