PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

TØMMERMOEN 41

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommune

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311251107

Selger 1 navn
Meråker Kommune v/ Arne Ketil Auran iht vedtak

Gateadresse
Tømmermoen 41

Poststed	Postnr
Meråker	7530

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251107

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 311251107

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Ketil Auran	384f881fc0e18be78d9942 1b8868a3bf56d824a0	07.10.2025 11:31:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311251107

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

HalseTakst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Tømmermoen 41-43-45

7530 Meråker

5034/20/0/185/0/0

Rapportdato

04.11.2025

TG 0	3
TG 1	13
TG 2	29
TG 3	1
TG IU	0

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Befaring utført den 22.10.2025 av:



Nikolai Halse
Halse Takst As
Stubben 2
7520 Hegra
+4797895569
post@halsetakst.no

HalseTakst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann som er engasjert eller ansatt av oppdragsgiver på hel- eller deltid.

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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Tømmermoen 41-43-45 , 7530, Meråker

Matrikkel: 5034/20/0/185/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1977

Tomt: 1 804 m^2

Hjemmelshaver(e): Meråker kommune

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Annet

Byggemetode: Rekkehus på 1 etasje. Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur og betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner over ringmur av betong og krypkjeller. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass fra varierende år. Yttertak i saltaksform utvendig tekket med takshingel.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Baderom i alle enheter er fornyet med tettesjikt på gulv og vegger, samt sanitære installasjoner. Kjøkkeninnredning i alle enheter er fornyet med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Fornying av bad og kjøkken er utført på ukjent tidspunkt.

Øvrig informasjon om oppdraget

Eiendom er utleid og består av 3 boliger i rekke samt frittstående trippelgarasje.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Tømmermoen 45

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
0 m^2	7 m^2	77 m^2	84 m^2
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	

Tømmermoen 43

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
0 m^2	7 m^2	78 m^2	86 m^2
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	

Tømmermoen 41

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
0 m^2	7 m^2	77 m^2	84 m^2
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
0 m^2	21 m^2	232 m^2	254 m^2

Merknader om areal: Tabell for fordeling av P-rom og S-rom er i henhold til gammel arealstandard 3940:2012. P-rom og S-rom er oppgitt som informasjon- og sammenligningsgrunnlag og er ikke juridisk bindende.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Tømmermoen 45			
BRA-i 77 m^2	**BRA-e** 15 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, stue/kjøkken, gang, 2 soverom, bad og 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-e** Del av felles garasje.	**Beskrivelse av BRA-b** Ingen.	**Beskrivelse av åpent areal** Ingen.

Tømmermoen 43			
BRA-i 78 m^2	**BRA-e** 15 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, stue/kjøkken, gang, 2 soverom, bad og 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-e** Del av felles garasje.	**Beskrivelse av BRA-b** Ingen.	**Beskrivelse av åpent areal** Ingen.

Tømmermoen 41			
BRA-i 77 m^2	**BRA-e** 15 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, stue/kjøkken, gang, 2 soverom, bad og 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-e** Del av felles garasje.	**Beskrivelse av BRA-b** Ingen.	**Beskrivelse av åpent areal** Ingen.

Sum areal			
BRA-i 232 m^2	**BRA-e** 45 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 277 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Drenering: TG 2 settes da det er usikkerhet vedrørende etablering av drenering. Det er ingen visuelle indikasjoner på at drenering er etablert, men dette kan også være fordi dreneringen har svært begrenset effekt. Dersom drenering er etablert må det påregnes tiltak.

Krypkjeller 45: Det bemerkes tegn til fukt i stubbloftsplater under baderom. Det er også klare indikasjoner til lekkasje på avløpsrør via fritt grå/svartvann over fuktsperre. Forholdet fører til forhøyet fuktnivå i krypkjeller som kan påvirke øvrig konstruksjon og tiltak er påregnelig.

Krypkjeller 43: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering ettersom boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren er nødvendig. Det bemerkes også organisk materiale i form av treverk. Dette kan medføre forekomst av råte og sopp som kan påvirke øvrig konstruksjon. Krypkjeller anbefales derfor ryddet for organisk materiale.

Yttervegger / fasader 41-43-45: Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er ansett å være ivaretatt via musetetting med treklosser. Men på grunn av funn av muselort på loft anses musesikring å ikke være tilstrekkelig. Utskifting av flere bord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører 45: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og er vanskelig å åpne/lukke. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga. alder/slitasje på eldre vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Vinduer / dører 43: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og er vanskelig å åpne/lukke. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observeres punkterte glass i enkelte vinduer og TG2 er gitt pga. alder/slitasje på eldre vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Vinduer / dører 41: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga. alder/slitasje på eldre vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Loft 45: Det er tegn til vanninntrenging i konstruksjon og isolasjon under luftehatt. Det er ukjent om forholdet er pågående og ytterligere undersøkelser er anbefales.

Loft 43: Isolasjon på undergurten er noe tilrotet og komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Det er tegn til vanninntrenging i konstruksjon og isolasjon under luftehatt. Det er ukjent om forholdet er pågående. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Loft 41: Det er tegn til vanninntrenging i konstruksjon og isolasjon under luftehatt. Det er ukjent om forholdet er pågående og ytterligere undersøkelser er anbefales.

Taktekking og beslag 45: Det anmerkes noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader på tekkingen. Deler av ny tekking er lagt med feil overlapp, synlige skjøter og innfesting. Vindskier og beslag er preget av avflassing og slitasje. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. TG 2 settes på grunn av påviste avvik og alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Taktekking og beslag 43: Det anmerkes noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader på tekkingen. Vindskier og beslag er preget av avflassing og slitasje. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. TG 2 settes på grunn av påviste avvik og alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Taktekking og beslag 41: Det anmerkes noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader på tekkingen. Vindskier og beslag er preget av avflassing og stedvis rust. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag samt gjennomrustet hull på pipehatt. TG 2 settes på grunn av påviste avvik og alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp av plast fra byggeår. Renner er preget av stedvise hull og sprekker. Nedløp er stedvis ført til bakkeplan og enkelte overganger til rør for overvann er knust, noe som øker vanntrykk på krypkjellere. Takrenner og nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Bad 45 - Totalvurdering av overflater: Våtrommet er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk, og det er ikke tett oppkant på tettesjikt ved terskel. Forholdet medfører fare for at fritt vann på gulv ved lekkasje eller tett sluk vil føres til tilstøtende rom, med påfølgende vannskade som konsekvens. Med ukjent alder på våtrom og relativ lav levetid for våtromstapet kan det ikke utelukkes at tettesjikt på vegg har passert forventet levetid.

Bad 45 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje rundt sluket. TG 2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Det bemerkes utett rørgjennomføring i vegg under servant, noe som ved kondens på rør eller vannlekkasje kan føre til at vannskade i skjulte og tilstøtende konstruksjoner.

Bad 45 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rommet ikke er tilfredsstillende ventilert grunnet manglende mekanisk avtrekk og tilluft. Det er samtidig synlig svelleskader i himling rundt lufteventil og svelleskadet innredning. Som konsekvens av dette vil forhøyede fuktverdier på rommet kunne oppstå. Tiltak er anbefalt.

Bad 43 - Totalvurdering av overflater: Våtrommet er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk, og det er ingen oppkant på tettesjikt ved terskel. Forholdet medfører fare for at fritt vann på gulv ved lekkasje eller tett sluk vil føres til tilstøtende rom, med påfølgende vannskade som konsekvens. Med ukjent alder på våtrom og relativ lav levetid for våtromstapet kan det ikke utelukkes at tettesjikt på vegg har passert forventet levetid.

Bad 43 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det bemerkes utett rørgjennomføring i vegg under servant, noe som ved kondens på rør eller vannlekkasje kan føre til at vannskade i skjulte og tilstøtende konstruksjoner. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Dette er viktig for å opprettholde tilstrekkelig gjennomstrømming i sluk som samtidig vil redusere fare for forhøyet vannstand i sluk og på gulv. Tiltak er anbefalt.

Bad 43 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rommet ikke er tilfredsstillende ventilert grunnet manglende mekanisk avtrekk og tilluft. Det er samtidig synlig svelleskader i himling rundt lufteventil. Som konsekvens av dette vil forhøyede fuktverdier på rommet kunne oppstå. Tiltak er anbefalt.

Bad 41 - Totalvurdering av overflater: Våtrommet er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk, og det er liten oppkant på tettesjikt ved terskel. Forholdet medfører at vann vil renne til sluk, men med redusert effekt. Det kan heller ikke utelukkes fare for at lekkasjevann kan føres til tilstøtende rom. På grunn av forhold vedr. montering av våtromsplater vil leverandørens garanti ikke gjelde, plater må heller ikke direkte belastes med vann da dette vil føre til redusert levetid og mulig vannskade i tilstøtende konstruksjon.

Bad 41 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det bemerkes utett rørgjennomføring i vegg under servant, noe som ved kondens på rør eller vannlekkasje kan føre til at vannskade i skjulte og tilstøtende konstruksjoner. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Dette er viktig for å opprettholde tilstrekkelig gjennomstrømming i sluk som samtidig vil redusere fare for forhøyet vannstand i sluk og på gulv. Tiltak er anbefalt.

Bad 41 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rommet ikke er tilfredsstillende ventilert grunnet manglende mekanisk avtrekk og tilluft. Det er samtidig synlig svelleskader i himling rundt lufteventil. Som konsekvens av dette vil forhøyede fuktverdier på rommet kunne oppstå. Tiltak er anbefalt.

Kjøkken 45: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Det er ikke montert lekkasjevakt eller komfyrvakt. Ut ifra observasjon og dokumentasjon vedr. elektriske installasjoner kan det ikke utelukkes at arbeidet er utført etter at krav til lekkasjeakt og komfyrvakt ble innført, dette punktet til informasjon. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. TG 2 settes da innredning er stedvis preget av høy brukslitasje. Påviste avvik påvirker ikke kjøkkenets funksjon og tiltak er ikke vurdert som nødvendig.

VVS 41-43-45: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på vann- og avløpsrør som har passert over halvparten av forventet levetid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak på vann- og avløpsrør siden

anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Lufting for avløpsanlegg er avsluttet på loft i enkelte enheter og tiltak er påregnelig. Ventilasjon via lufteventil i bod og vinduer og er ansett som tilfredstillende.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer 45: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer 43: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer 41: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann. Leietaker opplyser om tidvis lyd fra en av sikringene i skapet, men dette kan ikke bekreftes på befaringsdagen. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Innvendige overflater 41-43-45: Overflater av gulvbelegg fra byggeår fremstår med elde og stedvis høy slitasje. Det bemerkes svimerke i begrenset omfang på laminatgulv på stue og stedvise svelleskader på øvrig gulv. Avvik påvirker ikke rommenes funksjon og tiltak er ikke ansett som nødvendig, men utskifting av slitte og ødelagte overflater kan med fordel utføres.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Krypkjeller 41: Det ble avdekket høy luftfuktighet og fritt vann over fuktsperre i kryperom under boligens sør-side. Det er også tegn til vanninntrenging av utvendig overvann via lufteventil i grunnmur som ligger nær terreng. Det bemerkes stedvis løse stubbloftsplater og løs isolasjon. Det kreves strakstiltak for å sikre drenering og bjelkelaget under kryperommet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er et kun benyttet til utleie og selges har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?
Egenerklæring finnes ikke.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 16.03.1977 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

3 Grunnmur / fundamenter 41-43-45 TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

4 Drenering

TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Takvann er ført ned i rør for overvann eller lignende.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
TG 2 settes da det er usikkerhet vedrørende etablering av drenering. Det er ingen visuelle indikasjoner på at drenering er etablert, men dette kan også være fordi dreneringen har svært begrenset effekt. Dersom drenering er etablert må det påregnes tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å finne ut om drenering er etablert.

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Kommentar:
Krypkjeller med adkomst via utvendig luke i grunnmur.

Er krypkjelleren ventilert?
Nei

Kommentar:
Krypkjeller er ventilert via ventiler i grunnmur. Men disse er tettet med isolasjon.

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Ja

Kommentar:
Fuktsperre er etablert

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Det bemerkes tegn til fukt i stubbloftsplater under baderom. Det er også klare indikasjoner til lekkasje på avløpsrør via fritt grå/svartvann over fuktsperre. Forholdet fører til forhøyet fuktnivå i krypkjeller som kan påvirke øvrig konstruksjon og tiltak er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Kommentar:
Krypkjeller med adkomst via utvendig luke i grunnmur.

Er krypkjelleren ventilert?
Nei

Kommentar:
Krypkjeller er ventilert via ventiler i grunnmur. Men disse er tettet med isolasjon.

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Ja

Kommentar:
Fuktsperre er etablert, men er ufullstendig og stedvis manglende i deler av krypkjeller.

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering ettersom boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren er nødvendig. Det bemerkes også organisk materiale i form av treverk. Dette kan medføre forekomst av råte og sopp som kan påvirke øvrig konstruksjon. Krypkjeller anbefales derfor ryddet for organisk materiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

7 Krypkjeller 41 TG 3

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Kommentar:
Krypkjeller med adkomst via utvendig luke i grunnmur.

Er krypkjelleren ventilert?
Ja

Kommentar:
Krypkjeller er ventilert via ventiler i grunnmur.

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Ja

Kommentar:
Fuktsperre er etablert, men er ufullstendig og stedvis manglende i deler av krypkjeller.

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Det ble avdekket høy luftfuktighet og fritt vann over fuktsperre i kryperom under boligens sør-side. Det er også tegn til vanninntrenging av utvendig overvann via lufteventil i grunnmur som ligger nær terreng. Det bemerkes stedvis løse stubbloftsplater og løs isolasjon.
Det kreves strakstiltak for å sikre drenering og bjelkelaget under kryperommet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

8 Radonsikring TG 1

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentert radonmålinger i alle enheter uten noen nevneverdige avvik og under grenseverdien på 200 Bq/m3.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Tiltak mot radon er ikke ansett som nødvendig.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

9 Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ja

Kommentar:

Flom

Sikker plassering mot flom?
Nei

Kommentar:
Eiendom ligger iht. kart i NVE Atlas innenfor aktsomhetssone for flom.

Byggegrunn:
Annet

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Kledning fremstår å være fra etableringsår.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden og yttervegg over tak mellom boliger. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis påvist begynnende råteskader i kledningen.

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.
Lufting er ansett å være ivaretatt via musetetting med treklosser. Men på grunn av funn av muselort på loft anses musesikring å ikke være tilstrekkelig.
Utskifting av flere bord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

ⓘ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Dører med karmer av tre og dørblad av finèr. Entredør glassfelter og sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og er vanskelig å åpne/lukke. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga. alder/slitasje på eldre vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Dører med karmer av tre og dørblad av finèr. Entredør glassfelter og sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og er vanskelig å åpne/lukke. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observeres punkterte glass i enkelte vinduer og TG2 er gitt pga. alder/slitasje på eldre vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Dører med karmer av tre og dørblad av finèr. Entredør med karmer av tre og sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er vinduer fra varierende årstall.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga. alder/slitasje på eldre vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

14 Takkonstruksjon 45 TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
På taket

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

15 Takkonstruksjon 43 TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
På taket

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
På taket

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Kaldloft er kun inspisert fra luke i himling grunnet manglende gangbart gulv.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Ja

Kommentar:
Det bemerkes muselort på loftet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Det er tegn til vanninntrenging i konstruksjon og isolasjon under luftehatt. Det er ukjent om forholdet er pågående og ytterligere undersøkelser er anbefales.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Kaldloft er kun inspisert fra luke i himling grunnet manglende gangbart gulv.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Ja

Kommentar:
Det bemerkes muselort på loftet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Isolasjon på undergurten er noe tilrotet og komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Det er tegn til vanninntrenging i konstruksjon og isolasjon under luftehatt. Det er ukjent om forholdet er pågående. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Kaldloft er kun inspisert fra luke i himling grunnet manglende gangbart gulv.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Ja

Kommentar:
Det bemerkes muselort på loftet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Det er tegn til vanninntrenging i konstruksjon og isolasjon under luftehatt. Det er ukjent om forholdet er pågående og ytterligere undersøkelser er anbefales.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige tegn til ny tekking på deler av taket.

Inspisert fra:
På selve taket

Taktekking:
Takshingel

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Ja

Kommentar:

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det anmerkes noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader på tekkingen. Deler av ny tekking er lagt med feil overlapp, synlige skjøter og innfesting. Vindskier og beslag er preget av avflassing og slitasje. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. TG 2 settes på grunn av påviste avvik og alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Levetid:

Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige tegn til ny tekking på deler av taket.

Inspisert fra:
På selve taket

Taktekking:
Takshingel

Kommentar:

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Ja

Kommentar:

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det anmerkes noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader på tekkingen. Vindskier og beslag er preget av avflassing og slitasje. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. TG 2 settes på grunn av påviste avvik og alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Levetid:

Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige tegn til ny tekking på deler av taket.

Inspisert fra:
På selve taket

Taktekking:
Takshingel

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Ja

Kommentar:

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det anmerkes noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader på tekkingen. Vindskier og beslag er preget av avflassing og stedvis rust. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag samt gjennomrustet hull på pipehatt. TG 2 settes på grunn av påviste avvik og alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Levetid:

- Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp av plast fra byggeår. Renner er preget av stedvise hull og sprekker. Nedløp er stedvis ført til bakkeplan og enkelte overganger til rør for overvann er knust, noe som øker vanntrykk på krypkjellere. Takrenner og nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulv belagt med belegg med oppbrett på vegg. Vegger av malt strie og malt plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets tettesjikt er oppgradert på ukjent tidspunkt.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Gulv ved terskel og dusjkabinett er tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Våtrommet er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk, og det er ikke tett oppkant på tettesjikt ved terskel. Forholdet medfører fare for at fritt vann på gulv ved lekkasje eller tett sluk vil føres til tilstøtende rom, med påfølgende vannskade som konsekvens. Med ukjent alder på våtrom og relativ lav levetid for våtromstapet kan det ikke utelukkes at tettesjikt på vegg har passert forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje rundt sluket. TG 2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert. Det bemerkes utett rørgjennomføring i vegg under servant, noe som ved kondens på rør eller vannlekkasje kan føre til at vannskade i skjulte og tilstøtende konstruksjoner.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig avtrekk på badet og tilluft er ikke etablert.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Rommet ikke er tilfredsstillende ventilert grunnet manglende mekanisk avtrekk og tilluft. Det er samtidig synlig svelleskader i himling rundt lufteventil og svelleskadet innredning. Som konsekvens av dette vil forhøyede fuktverdier på rommet kunne oppstå. Tiltak er anbefalt.

Levetid:

- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Hulltaking er utført i tilstøtende soverom, mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Relativ fuktighet ble målt til 58% ved ca. 15 grader. Det er ikke registrert verdier ut over tolleransekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulv belagt med belegg med oppbrett på vegg. Vegger av malt strie og malt plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets tettesjikt er oppgradert på ukjent tidspunkt.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Gulv ved terskel og dusjkabinett er tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Våtrommet er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk, og det er ingen oppkant på tettesjikt ved terskel. Forholdet medfører fare for at fritt vann på gulv ved lekkasje eller tett sluk vil føres til tilstøtende rom, med påfølgende vannskade som konsekvens. Med ukjent alder på våtrom og relativ lav levetid for våtromstapet kan det ikke utelukkes at tettesjikt på vegg har passert forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Sluk er besiktiget under dusjkabinett, men korrekt utførelse i overgang mellom gulv og sluk kan ikke bekreftes på grunn av plassering av kabinett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Det bemerkes utett rørgjennomføring i vegg under servant, noe som ved kondens på rør eller vannlekkasje kan føre til at vannskade i skjulte og tilstøtende konstruksjoner. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Dette er viktig for å opprettholde tilstrekkelig gjennomstrømming i sluk som samtidig vil redusere fare for forhøyet vannstand i sluk og på gulv. Tiltak er anbefalt.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig avtrekk på badet og tilluft er ikke etablert.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Rommet ikke er tilfredsstillende ventilert grunnet manglende mekanisk avtrekk og tilluft. Det er samtidig synlig svelleskader i himling rundt lufteventil. Som konsekvens av dette vil forhøyede fuktverdier på rommet kunne oppstå. Tiltak er anbefalt.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Hulltaking er utført i tilstøtende soverom, mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Relativ fuktighet ble målt til 51% ved ca. 19 grader. Det er ikke registrert verdier ut over tolleransekrav. I forbindelse med hulltaking er det ved visuell undersøkelse påvist tegn som knyttes til utett våtrom i form av fuktroser i bunnsvill og stender, men piggmåling er ikke mulig grunnet konstruksjonen og manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulv belagt med belegg med oppbrett på vegg. Vegger av våtromsplater og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets tettesjikt er oppgradert på ukjent tidspunkt.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Våtromsplater er ikke montert i henhold til leverandørs monteringsanvisning. Plateskjøter er ikke fuget i våtsoner og det er ikke montert bunnlist.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Gulv ved terskel og dusjkabinett er tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Våtrommet er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk, og det er liten oppkant på tettesjikt ved terskel. Forholdet medfører at vann vil renne til sluk, men med redusert effekt. Det kan heller ikke utelukkes fare for at lekkasjevann kan føres til tilstøtende rom. På grunn av forhold vedr. montering av våtromsplater vil leverandørens garanti ikke gjelde, plater må heller ikke direkte belastes med vann da dette vil føre til redusert levetid og mulig vannskade i tilstøtende konstruksjon.

Levetid:

- Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Sluk er besiktiget under dusjkabinett, men korrekt utførelse i overgang mellom gulv og sluk kan ikke bekreftes da sluket ikke er rengjort og derfor ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Det bemerkes utett rørgjennomføring i vegg under servant, noe som ved kondens på rør eller vannlekkasje kan føre til at vannskade i skjulte og tilstøtende konstruksjoner. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Dette er viktig for å opprettholde tilstrekkelig gjennomstrømming i sluk som samtidig vil redusere fare for forhøyet vannstand i sluk og på gulv. Tiltak er anbefalt.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig avtrekk på badet og tilluft er ikke etablert.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Rommet ikke er tilfredsstillende ventilert grunnet manglende mekanisk avtrekk og tilluft. Det er samtidig synlig svelleskader i himling rundt lufteventil. Som konsekvens av dette vil forhøyede fuktverdier på rommet kunne oppstå. Tiltak er anbefalt.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Hulltaking er utført i tilstøtende soverom, mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Relativ fuktighet ble målt til 64% ved ca. 17 grader. Det er ikke registrert verdier ut over tolleransekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt, lukket ildsted på stue. Ildsted ble ikke funksjonstestet. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt, lukket ildsted på stue. Ildsted ble ikke funksjonstestet. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt, lukket ildsted på stue. Ildsted ble ikke funksjonstestet. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

30 Etasjeskiller/gulv på grunn 45 TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller i stubbloftskonstruksjon etablert på ringmur av betong. Det er utført måling med egnet instrument. Måling er utført på tilfeldig sted og totalt avvik i stue og kjøkken er målt til 2 mm og 4 mm. Det er ikke registrert avvik ut over toleransekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

31 Etasjeskiller/gulv på grunn 43 TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller i stubbloftskonstruksjon etablert på ringmur av betong. Det er utført måling med egnet instrument. Måling er utført på tilfeldig sted og totalt avvik i stue/kjøkken og soverom er målt til 7 mm og 15 mm. Det er ikke registrert avvik ut over toleransekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

32 Etasjeskiller/gulv på grunn 41

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller i stubbloftskonstruksjon etablert på ringmur av betong. Det er utført måling med egnet instrument. Måling er utført på tilfeldig sted og totalt avvik i gang og stue er målt til 14 mm i begge rom. Det er ikke registrert avvik ut over toleransekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er avtrekk i overskap med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkelt funksjonstest.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Det er ikke montert lekkasjevakt eller komfyrvakt. Ut ifra observasjon og dokumentasjon vedr. elektriske installasjoner kan det ikke utelukkes at arbeidet er utført etter at krav til lekkasjeakt og komfyrvakt ble innført, dette punktet til informasjon. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. TG 2 settes da innredning er stedvis preget av høy brukslitasje. Påviste avvik påvirker ikke kjøkkenets funksjon og tiltak er ikke vurdert som nødvendig.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er avtrekk i overskap med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkelt funksjonstest.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Denne er ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende stand. Det er ikke montert komfyrvakt. Ut ifra observasjon og dokumentasjon vedr. elektriske installasjoner kan det ikke utelukkes at arbeidet er utført etter at krav til lekkasjeakt og komfyrvakt ble innført, dette punktet til informasjon. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er avtrekk i overskap med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkelt funksjonstest.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende stand. Det er ikke montert lekkasjevakt eller komfyrvakt. Ut ifra observasjon og dokumentasjon vedr. elektriske installasjoner kan det ikke utelukkes at arbeidet er utført etter at krav til lekkasjeakt og komfyrvakt ble innført, dette punktet til informasjon. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberedere i alle boliger er plassert på baderom og lekkasjesikring er ivaretatt via avrenning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på vann- og avløpsrør som har passert over halvparten av forventet levetid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det er ikke behov for utbedringstiltak på vann- og avløpsrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Lufting for avløpsanlegg er avsluttet på loft i enkelte enheter og tiltak er påregnelig. Ventilasjon via lufteventil i bod og vinduer og er ansett som tilfredstillende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskap er plassert i bod ved entre.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Samsvarserklæring på det elektriske anlegget finnes ikke. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget.
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskap er plassert i bod ved entre.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Samsvarserklæring på det elektriske anlegget finnes ikke. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget.
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskap er plassert i bod ved entre.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Samsvarserklæring på det elektriske anlegget finnes ikke. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget.
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann. Leietaker opplyser om tidvis lyd fra en av sikringene i skapet, men dette kan ikke bekreftes på befaringsdagen.
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

40 Brannslukkere og røykvarslere 41-43-35

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Godkjent brannslukningsapparat finnes.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Røykvarsler er montert i himling.

41 Innvendige overflater 41-43-45 TG 2

Overflater gulv
Gulvflater av belegg og laminat.

Overflater vegg / himling
Vegger og himling av malte og folierte plater.

Totalvurdering av overflater gulv

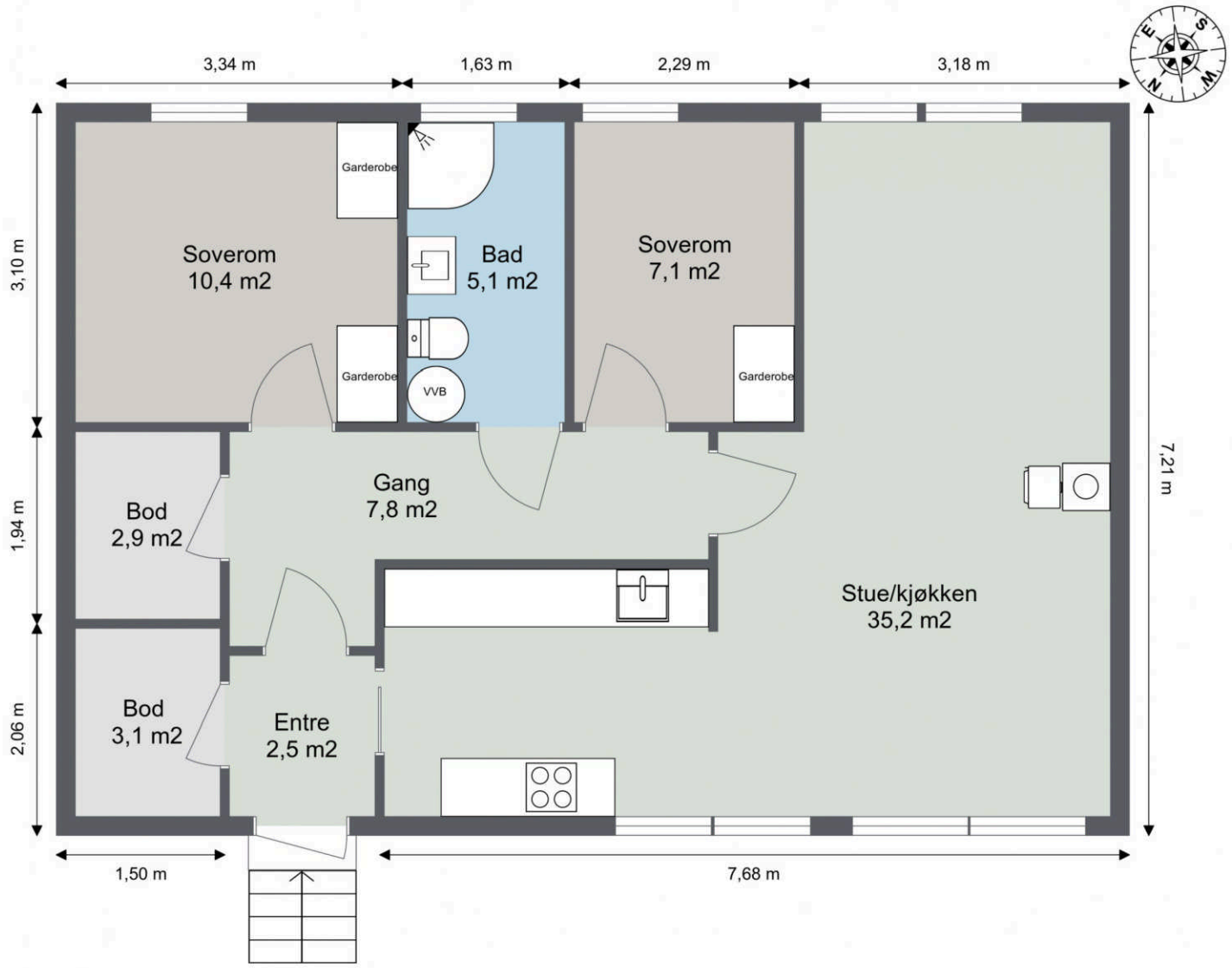
Kommentar:
Overflater av gulvbelegg fra byggeår fremstår med elde og stedvis høy slitasje. Det bemerkes svimerke i begrenset omfang på laminatgulv på stue og stedvise svelleskader på øvrig gulv. Avvik påvirker ikke rommenes funksjon og tiltak er ikke ansett som nødvendig, men utskifting av slitte og ødelagte overflater kan med fordel utføres.

TØMMERMOEN 41-43-45 - 5034/20/0/185/0/0

HalseTakst

Tømmermoen

Hovedplan nr.43



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

HalseTakst

Tømmermoen

Hovedplan nr.45

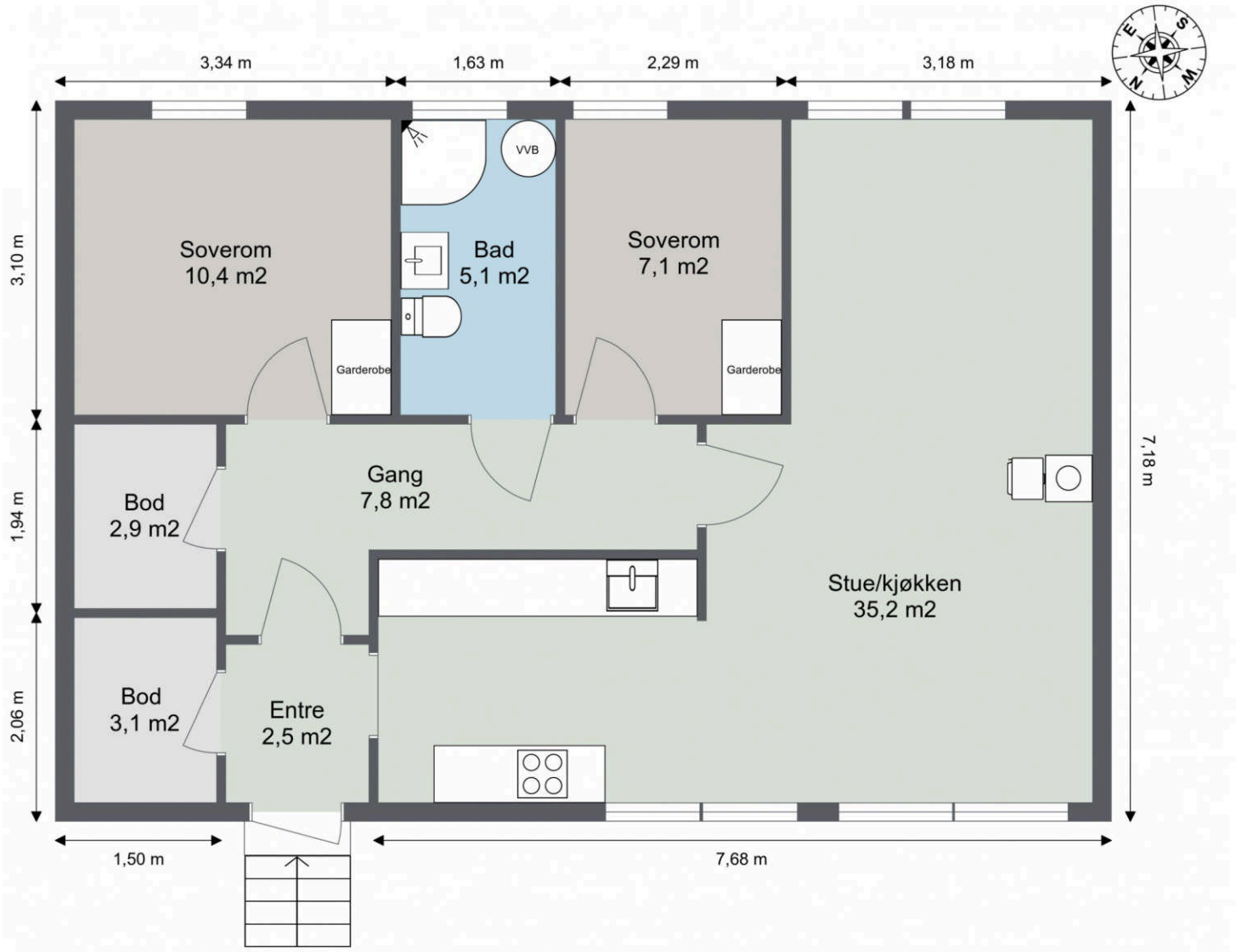


Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

HalseTakst

Tømmermoen

Hovedplan nr.41

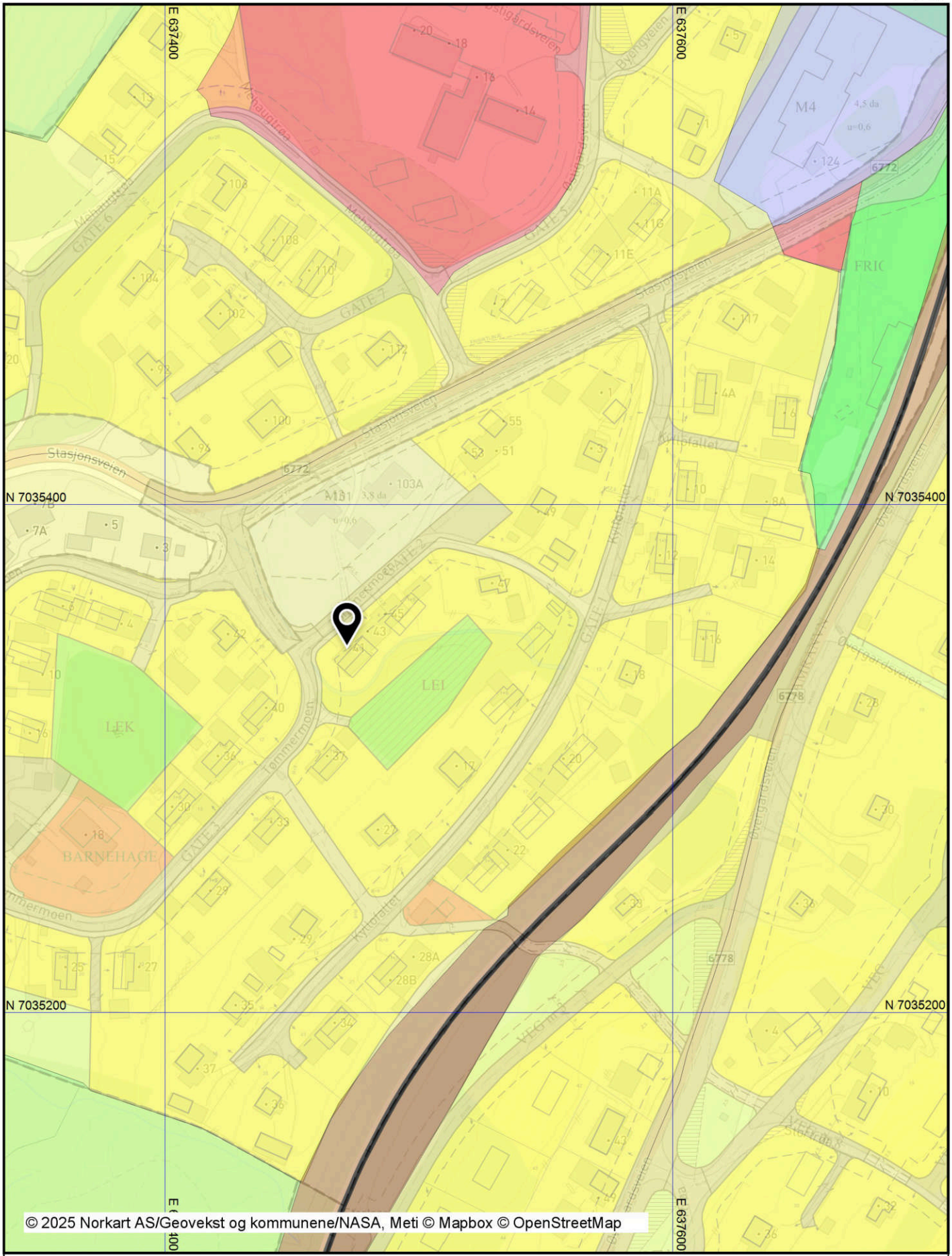


Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.10.2025 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Park
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Innkjøring
- Utkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

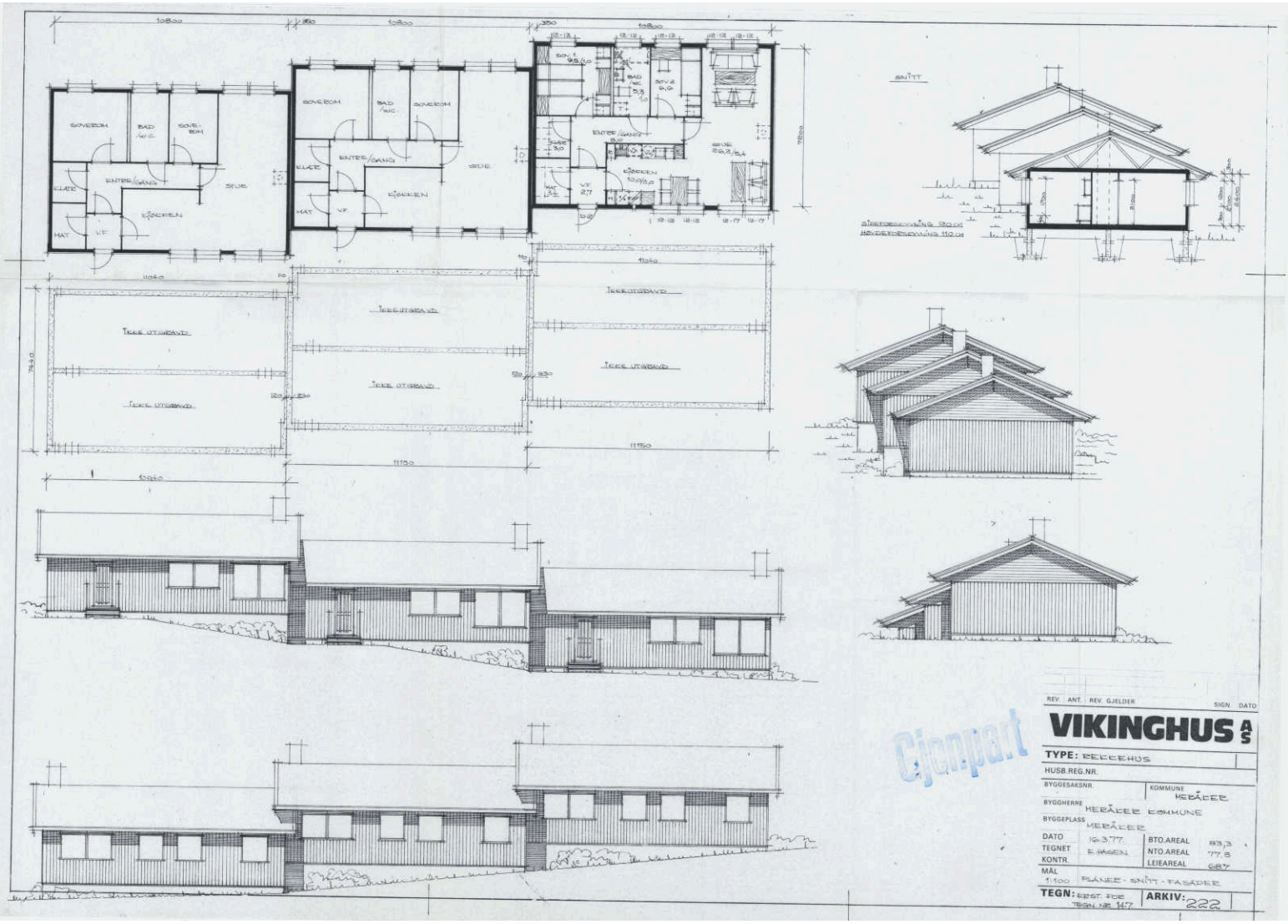
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Bane - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Jernbanedata

- Jernbane spormidt på bru
- Jernbane spormidt

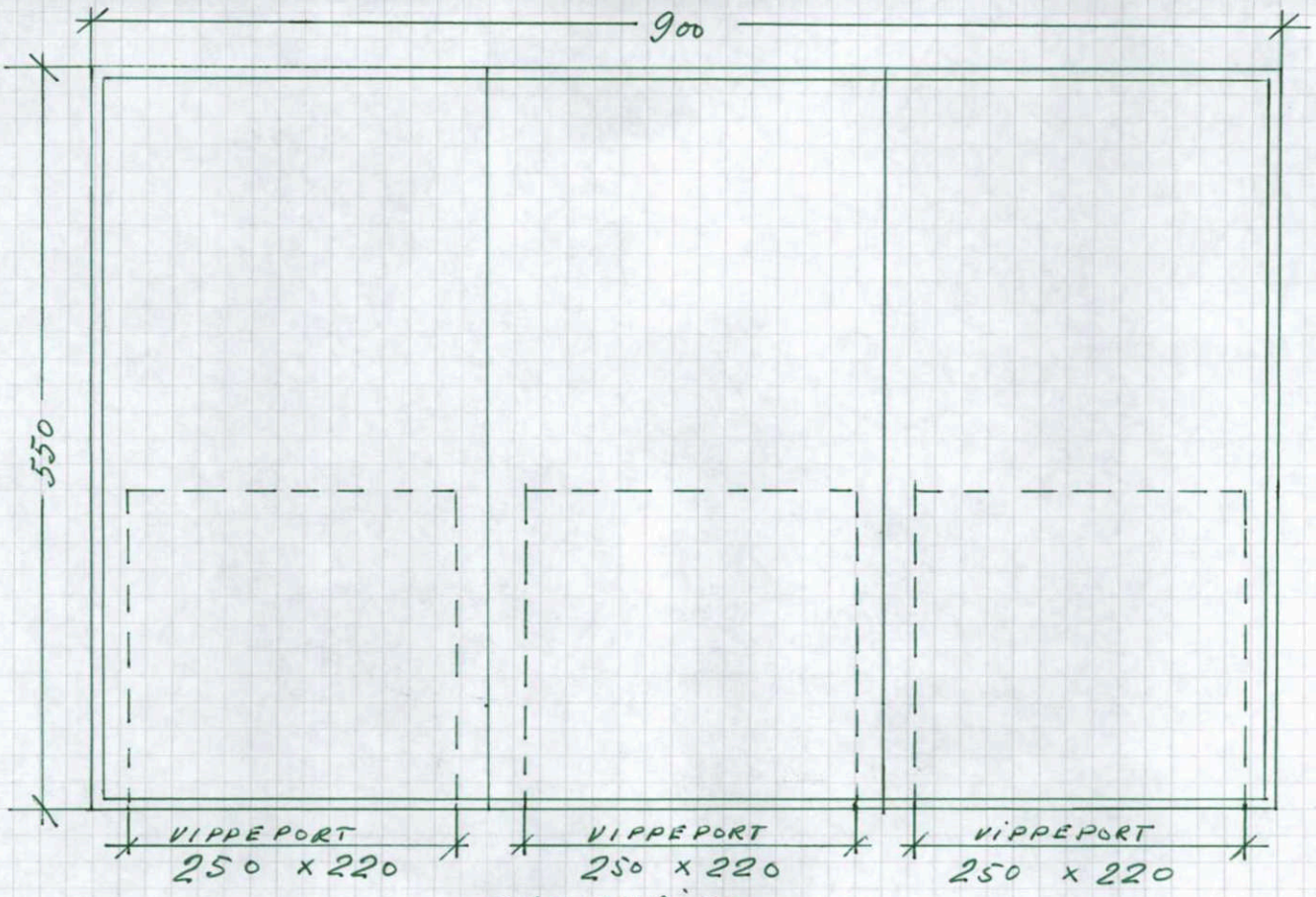


REV. ANT. REV. GJELDER SIGN. DATO

VIKINGHUS A/S

Gjenpart

TYPE: EEEEHUS	
HUSB.REG.NR.	
BYGGESAKSNR.	KOMMUNE HEÅEEE
BYGGHERRE	HEÅEEE KOMMUNE
BYGGEPLASS	HEÅEEE
DATO 16.3.77.	BTO.AREAL 83,3
TEGNET E.HAGEN	NTO.AREAL 77,8
KONTR.	LEIEAREAL 68,7
MÅL 1:100	PLANER - SNITT - FASADER
TEGN: EEST. FOE TEGN.NR. 147	ARKIV: 222

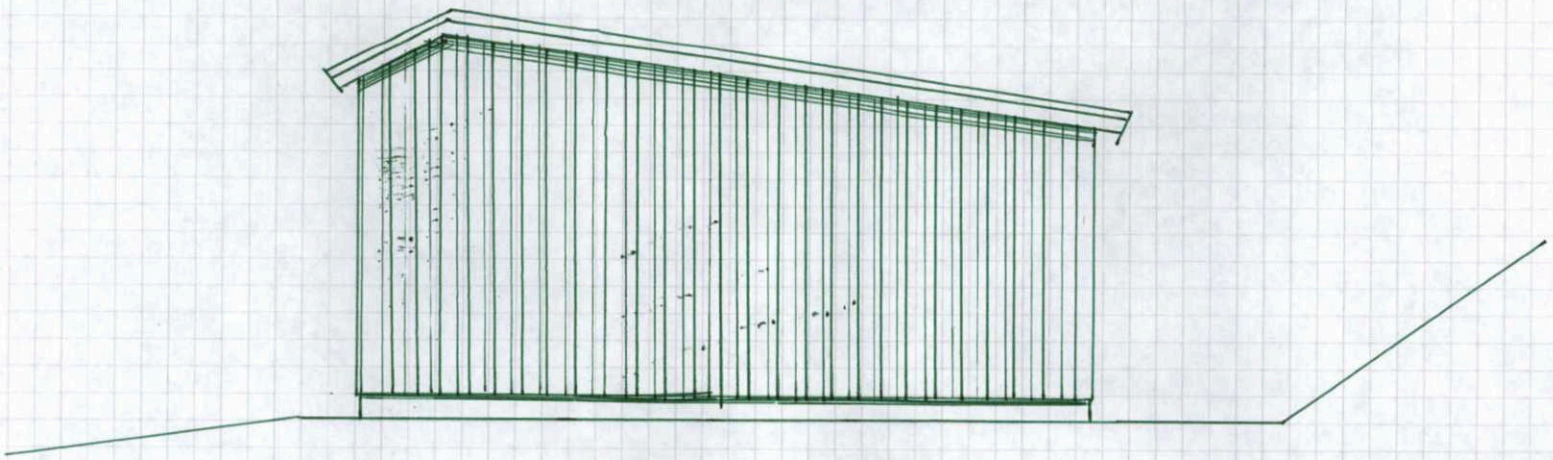


GRUNNRISS

M = 1:40

Godkjent av bygningssjefen
MERÅKER BYGNINGSRÅD
Meråker 26/05 1989

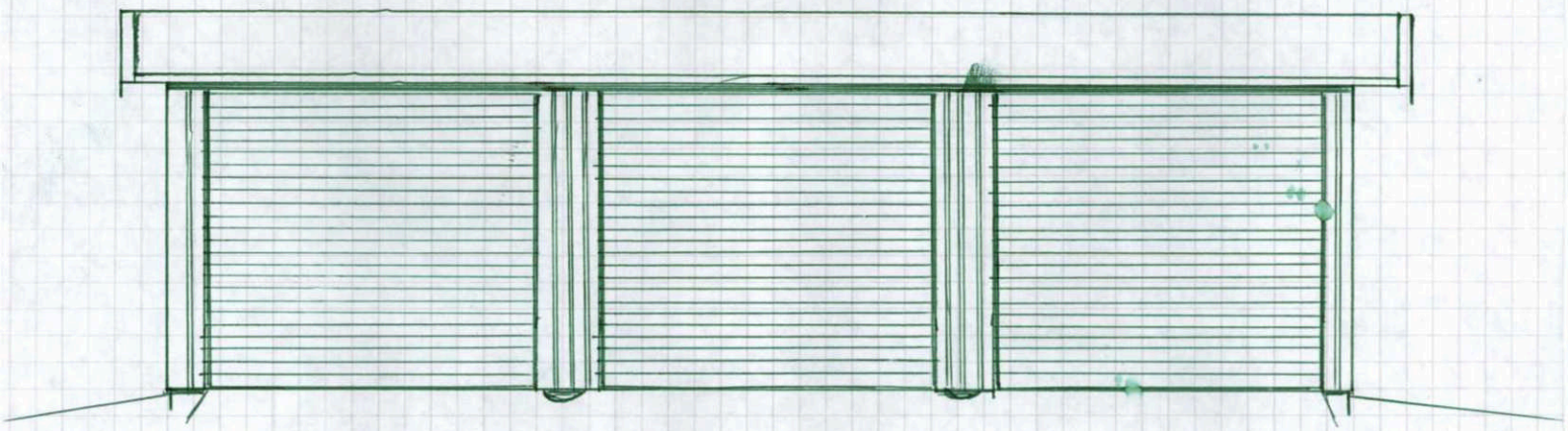
Meråker kommune
Tekn. etat
26/10-87 A.B



FASADE VEST

M = 1:40

Meråker kommune
tekn. etat
26/10 - 87 A.B



FASADE NORD

M = 1:40

Meråkers kommun
tekn. etat
26/10 - 87

Opplysninger om piper/ildsteder på gnr. 20 bnr. 185

MERÅKER KOMMUNE
7530 Meråker

Telefon: 74 81 32 20
E-post : rannveig.skretteberg@meraker.kommune.no

Ordrenr.: X

Adresse: Tømmermoen 41,43,45, 7530 Meråker

Vi har i vært kontakt med feier som opplyser:

Tømmermoen 41

Avvik:

- Ildsted er montert rett inn i sotlukeelementet. Innerrøret mangler biter og det er ikke brukt røykrørsinnføring for Leca skorstein.
- Brennbart for nære sotluke. Gjelder vegg. Skal være minimum 30 cm avstand.

Tømmermoen 43

Avvik:

- Brennbart for nære sotluke. Gjelder vegg. Skal være minimum 30 cm avstand.

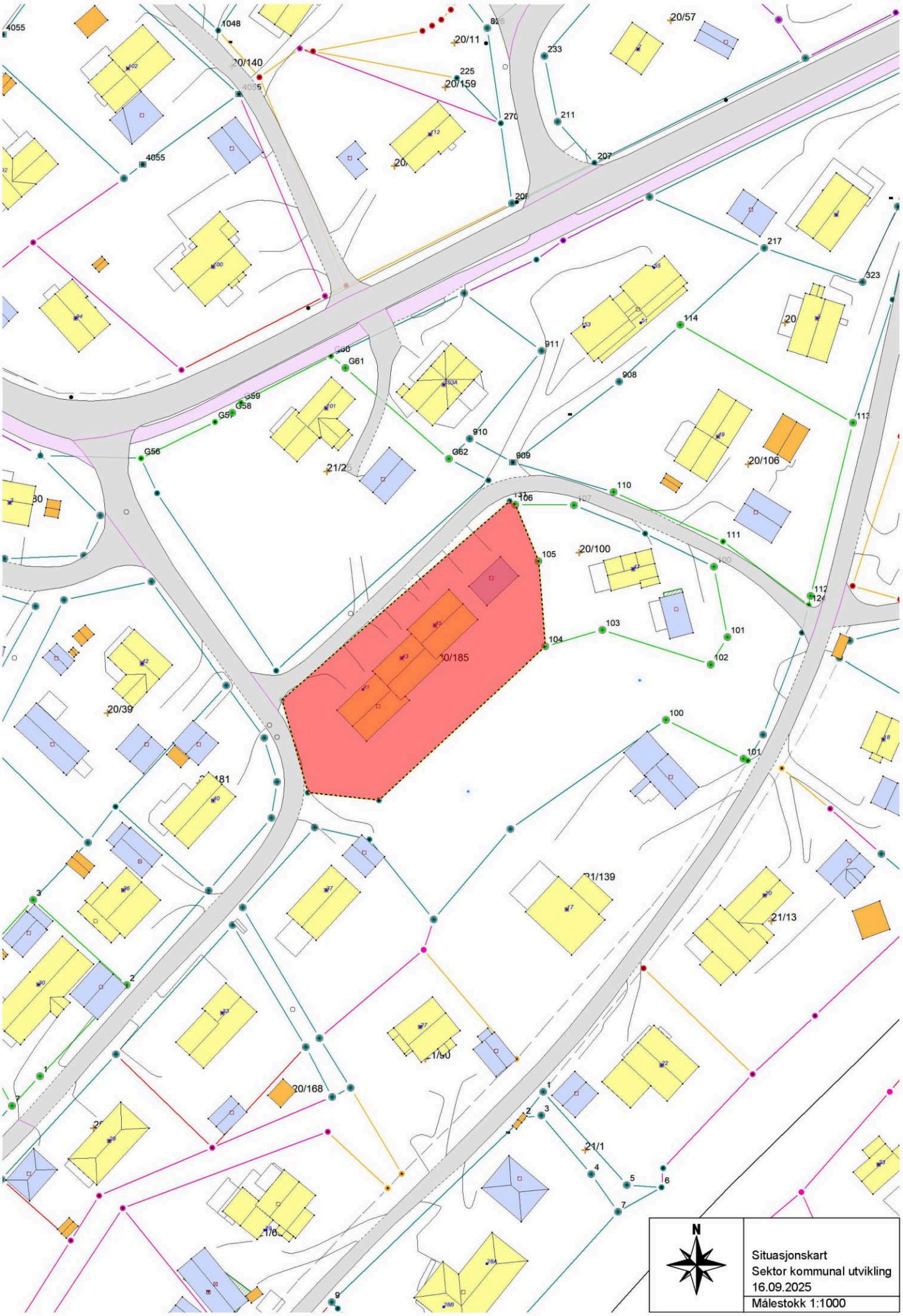
  Anmerkning: Sprekk i innerrør ved røykuttak. Må følges med.

Tømmermoen 45

Avvik:

- Brennbart for nære sotluke. Gjelder vegg. Skal være minimum 30 cm avstand.

  Anmerkning: Røykvarslere er fra 2015 og skal skiftes etter 8 år.


20/185
20/39
20/100
20/106
20/57
20/140
20/159
20/11
21/2
21/139
21/13
21/1
1/90
20/168
N
Situasjonskart
Sektor kommunal utvikling
16.09.2025
Målestokk 1:1000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/12574/67
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 15:11

Prt.koll 1 side 5 429
J. nr.
L. nr. 59

...Meråker..... kommune

12574

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Tømmermo Søndre (eiend. navn), gr. nr. 20 br. nr. 39

Parsellen er gitt br. nr. 185 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Tomt nr 2-4-6 i gate/vei nr. 2
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 76 den ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

tomt nr 2-4-6 parsell av 20/39.

Forretningen er forlangt av Meråker kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av John Mortensen
oppmåingssjef

i nærvær av kartvitne Georg Blæstervold og
Sverre Fordal

Bl. 540 b. 8000. ANDVORD - 18614/74.

Ved forretningen møtte: [1])

for eier: kommuneingeniøren

for nabo:

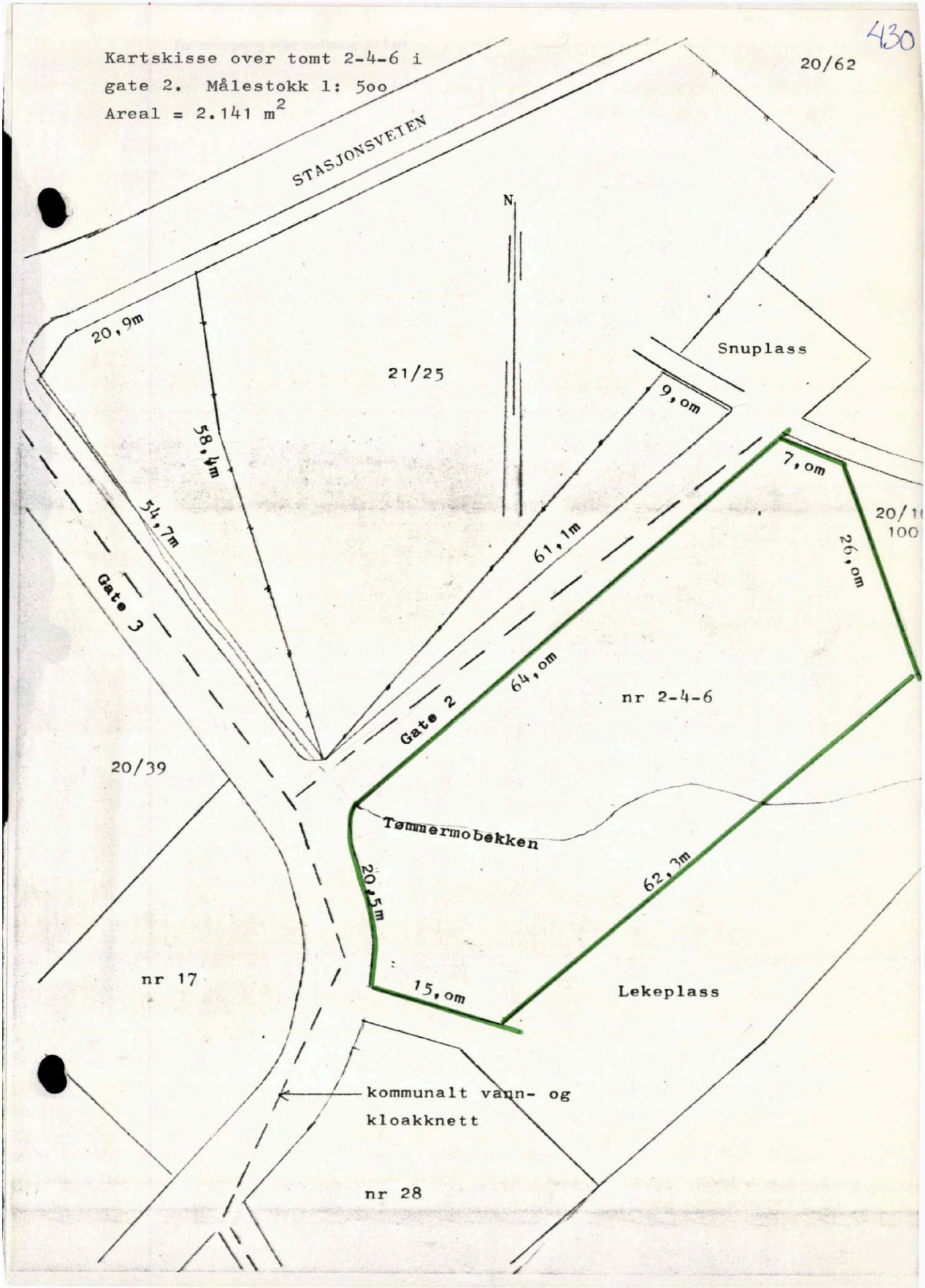
Tomt nr 2-4-6 i gate 2 parsell av Tømmermoe Søndre 20/39 i reguleringsplan Meråker Sentrum 1,
areal = 2.141 m^2

Grensebeskrivelse:

mot	vest langs gate 3	20,5m ,	videre
"	nordvest langs gate 2	64,0m ,	"
"	nord langs gammel vei	7,0m ,	"
"	nordøst mot gnr.20 bnr. 100	26,0m ,	"
"	sydøst " lekeplass	62,3m ,	"
"	syd " gangvei	15,0m ,	til

utgangspunktet.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser


430
Kartskisse over tomt 2-4-6 i
gate 2. Målestokk 1: 500
Areal = 2.141 m²
20/62
STASJONSVEIEN
N
20,9m
21/25
Snuplass
9,0m
58,4m
54,7m
7,0m
61,1m
26,0m
Gate 3
Gate 2
64,0m
nr 2-4-6
20/39
Tømmermobekken
20,5m
62,3m
nr 17
15,0m
Lekeplass
kommunalt vann- og
kloakknett
nr 28

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 2 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Tomt nr 2-4-6 i gate 2

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

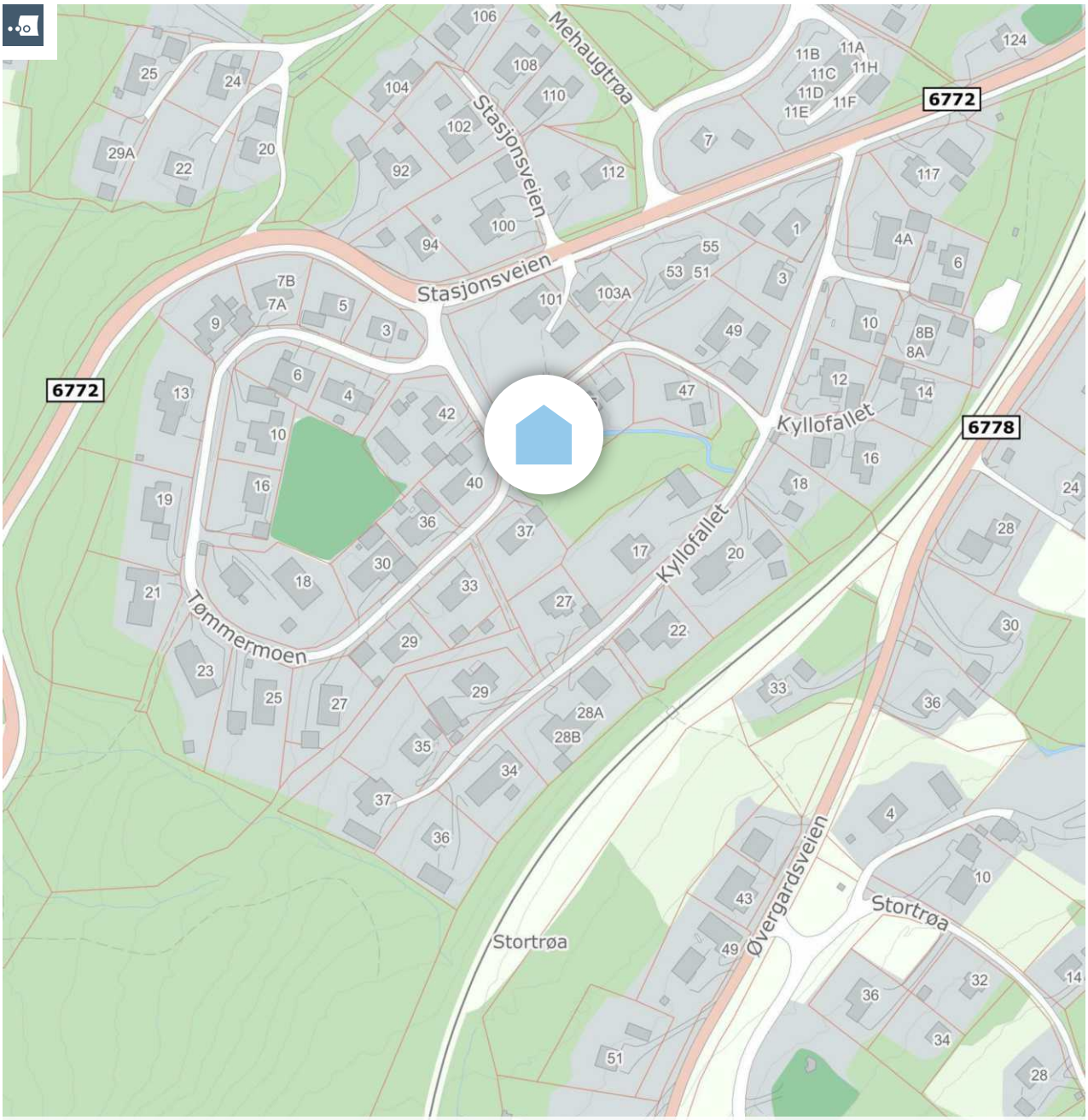
Påtegninger: [3]) Forrteningen slutt

John Mortensen
Oppmålingssjefen
Meråker

Sverre Fordal
kartvitne

Georg Blæstervold
kartvitne

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.



Meglers verdivurdering

TØMMERMOEN 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 10.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: John Espen Jullumstrø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tømmermoen 41, 7530 MERÅKER

Annet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 20 BNR 185 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5034 MERÅKER GRUNNKRETS MIDTBYGDA

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	12 888
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	232 m²	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 804 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Parkering Peis

E-taksten gjelder Tømmermoen 41, 43 og 45 samlet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tømmermoen 41, 7530 Meråker
Gnr. 20, Bnr. 185, Meråker kommune.

Oppdragsnummer:
311251107

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: John Espen Jullumstrø

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 932 86 245

E-post: john.espen.jullumstro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
