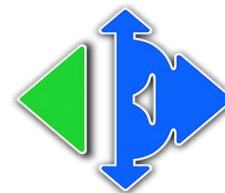


Salg
Øysteins gate 18
2315 Hamar



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 12/03/2025

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 2761
Hjemmelshaver:	Liv Grøndalen
Tomt:	1039m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplan 2018-2030
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 21 966 i 2024.
Forsikringsforhold:	Frende. Polisnr. 1147321
Ligningsverdi:	Kr. 1 191 667 for 2023
Byggeår:	1972
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.02.2025
Forutsetninger (hindringer):	Overskyet -2 grader og oppholdsvær. Snødybde ca.25cm.
Oppdragsgiver:	Liv Grøndalen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Iflg. eier har tomten plen, prydbusker og trær, i tillegg til terrasse med impregnerte terrassebord og rekkverk.

OM BYGGEMETODEN:

Antar såle av betong, støpt plate på mark, betong grunnmur med siporex innv, bjelkelag, yttervegger i bindingsverk med stående panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall. Opprinnelig Moelven hus med påbygg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

- Oppvarming med varmepumpe, panelovner, stråleovn på bad og vedfyring.
- Det foreligger ikke opplysninger om det er lagt radonsperre eller utført radonmåling.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Byggetegninger 1971.
- Ferdigattest 21.02.1972.
- Byggetegninger påbygg 1988.
- Ferdigattest bruksendring kaldt lager 2-etasje 11.05.2018.
- Egenerklæring.
- Kommuneplan 2018-2030 Arealdel, bestemmelser og retningslinjer.
- Utskrift grunnbok.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Fritekst.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Utskrift grunnbok.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- Grunnkart.
- Kommuneplan.
- Nabolagsprofil.
- Ortofotorapport for eiendom 3403 - 1/2761//.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/2761//.
- Pantebokkopi.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/2761//.

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

1-etasje vegg: Malt tapet, malt panel, malte plater, tapet og våtromsbelegg. teglstein ifbm. kombinert åpen peisovn og parafinovn.

Tak: Malte plater.

Gulv: Laminat og belegg.

2-etasje vegg: Ubehandlet panel.

Tak: Ubehandlet panel.

Gulv: Lakkert tregul og laminat.

Kjeller vegg: Ubehandlet panel, malt og ubehandlet betong, trefiberplater og gipsplater.

Tak: Ubehandlet panel og suplater. Gulv: Belegg og betong.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble fremlagt:

- 1988 Påbygg.
- 2015 Skiftet vinduer i deler av boligen. (Vindus glass er produsert i 2013).

- 2014 Montert avtrekksvifte bad, wc og lamper. Skifte stikk på oppvaskmaskin og vaskemaskin. Skiftet en bryter til dimmer.
- 2016 Skiftet til automatsikringer.
- 2017 Nytt kjøkken.
- 2017 Riving/flytting av stikk ifbm. nytt kjøkken. Storhamar Elektro.
- 2018 Bruksendring kaldt lager 2-etasje til bruksrom.
- 2022 Ny varmepumpe luft til luft.
- 2025 Tilsynsrapport fra Elvia med avvik, som ble utbedret av Storhamar elektro.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i = Internt bruksareal

BRA-e = Eksternt bruksareal

BRA-b = Innglasset balkong

TBA = Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	105				35	70
1-etasje	117				117	
2-etasje	63				64	
Terrasse				26		
SUM BYGNING	285			26		70
SUM BRA	285					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Carport		21				21
Bod		5				5
SUM BYGNING		26				26
SUM BRA	26					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

SUM BRA

SUM BRA

BRA-i:

Kjeller: Trapp, gang, 3 boder og 2 kjellerstuer.

1-etasje: Vindfang, trapp til kjeller, trapperom til 2-etasje/kontor/garderobe, 2 soverom, toalettrom, bad, stue, kjøkken og vaskerom.

2-etasje: Trapp, gang, 2 soverom og loftstue.

BRA-e:

Carport og utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

2-etasje: 63kvm BRA-i + knekott begge sider 53kvm ALH = 116kvm GUA. (ALH = areal med lav takhøyde under 1,90m + 0,60m)

GUA = Totale gulvarealet. Areal målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

- 2020 Tilsynsrapport fra Hedmarken Brannvesen med avvik, som ble utbedret. Saken er avsluttet.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

12/03/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Støpt plate på mark.

Grunnmur av betong med Siporex innv. som kledd med plater og panel. Grunnmur er pusset og malt over terreng.

Merknader: Det var ikke mulig å besiktige grunnmur innvendig, da grunnmuren er kledd med Siporex og plater/panel. Forventet levetid før utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker 20 - 60år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur er ikke vurdert, da eiendommen var tildekket med snø på befaringsdagen.

Antar at det er drenering rundt boligen.

Merknader: Taknedløp blir ført ned i grunnen, derfor er det grunn til å anta at det er drenering.

Det ble også registrert noe fukt i betong gulvet kjeller enkelte plasser nær yttervegg, og i Siporex, som er faststøpt til yttervegg grunnmur.

(Siporex fungerer som isolasjon).

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur. Antas isolert med mineralull. Kledningen med stående panel og liggende panel i gavlvegger. Det ble registrert lufting i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Noen riss/sprekker i panel ble registrert.

Ytterveggene fremstår med behov for generelt vedlikehold.

Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 og 2013.

Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2013.

Ytterdør i tre med små ruter.

Vinduer og dører i tre.

Vannbrett i metall.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik ble registrert.

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

Generelt vedlikehold innvendig og utvendig.

Vindu fra 1988 TG2, over halvparten av forventet levetid er nådd.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Taktekking eller nedbøyning er ikke undersøkt p.g.a. snø på taket. TGiu

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein, med lufting via raft. Teglpipeline som er forlenget med elementpipe.

Vindskier med isbord og snøfangere.

Merknader: Vindskier med isbord uten beslag har behov for vedlikehold.

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

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1988

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Antar sutak, sløyfer og lekter. Tekket med betongtakstein.

Merknader:**TG 2** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner, forkantbeslag, nedløp og pipebeslag i metall.

Merknader: Det antas at nedløp blir ført i rør ned i dreneringen eller i eget rør.
Ingen spesielle avvik ble registrert på befaringsdagen.
Forventet brukstid på renner og nedløp i metall før utskifting 5 - 15år.

5. Loft**TG iu** 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er ingen luke til loftet.

Merknader:**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG iu** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser med rekkverk, utført med impregnerte materialer. Utgang fra stue.

Merknader: Rekkverk tilfredsstillende ikke krav til høyde. TG2
Terrasse ble ikke undersøkt videre på grunn av snø dekket terrasse.

7. Piper og ildsteder**TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe fra byggeår. Forlenget med elementpipe ifbm. påbygg i 1988. Pusset og malt i kjeller. Vedovn i kjellerstue. Tegl til spekk i 1-etasje ifbm. innmuring av kombi. peis og parafinovn og vedovn i 2-etasje. Heldekkende beslag over tak med toppbeslag.

Merknader: Mangler plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke.
Hedmarken Brannvesen hadde tilsyn 2020 og feiing 2023.
Ingen avvik eller anmerkninger.
Forventet levetid murte piper og ildsteder før utskifting 20 - 40år.

8. Etasjeskillere**TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Trebjelkelag i etasjeskillere mellom etasjene.

Merknader: Noe knirk i gulv 1-etasje og 2-etasje.

Det ble ikke registrert nevneverdig nivåforskjeller på gulv i 1-etasje og 2-etasje, der dette ble undersøkt.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Vegger med malt og ubehandlet betong, panel, trefiberplater og gipsplater. Himling med panel og suplater.

Merknader: Noe misfarging på en plate ned mot gulv.

Ingen andre avvik ble registrert.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjeller gulv: Ubehandlet betong og oppforet trekonstruksjon med belegg.

Merknader: Noe riss og sprekker i betongoverflatene.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Det er ventiler i ytterveggene i de fleste rommene.

Merknader: Naturlig ventilering vurderes som tilstrekkelig.

Det ble boret hull i yttervegg og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Det ble registrert noe høye fuktverdier.

Det ble også målt høye fuktverdier på gulv mot yttervegg, der dette ble målt.

Antar at drenering må spyles. Anbefaler også å kjøre kamera i drenerør.

Anbefalt spyling av drenering 1 - 5 år.

Normal levetid drenering før utskifting 20 - 60 år.



10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsbelegg på vegg og malte plater i himling. Innredning med slette fronter, heldekkende, servant med 1 greps blandebatteri. Speil og lyspunkt med kontakt over. Overskap på begge sider av speil. Gulvmontert wc, dusjdører med dusjgarnityr og 1 greps blandebatteri. Mekanisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dørblad. Stråleovn over dør.

Merknader: Dør av trematerialer i våtsonen.

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Normal levetid for vinylbelegg på våtrom før utskifting: 10 til 30år

**TG 2** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Alder våtromsbelegg er ikke oppgitt.

Våtromsbelegg som går ned i sluk med klemring og under list ved dør.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørlist er ca. 2,5cm.

Plastsluk er plassert utenfor dusjdører under innredning.

Merknader: Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Normal levetid for våtromsbelegg i våtrom før utskifting: 10 til 30år



TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg er lagt ned i sluk med klemring.

Våtromsbelegg vegg og gulv.

Belegg er lagt under list ved dør, med høydeforskjell ca. 2,5cm til sluk.

Merknader: Dør har ikke vanlig terskel, men en list som dekker overgang våtromsbelegg og laminat i gangen.

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

Dokumentasjon på våtromsbelegg ble ikke fremlagt.

10.2 Vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med laminat benkeplate, vaskekum med 1 greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, overskap og hyller.

Lyspunkt i tak.

Varmtvannsbereder er plassert i skap.

Malte slette flater på vegg og malte plater i tak.

Vindu over benkeplate og dør ut til carport.

Merknader: Ikke våtromsplater e.l. på vegg.

Generelt vedlikehold må påregnes.

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg som går bort til sluket og ikke ned i sluk med klemring.

Belegget går opp ca .1,5cm på vegg bak en trelist og opp under list ved terskel til utgang carport og opp på terskel til kjøkken uten list.

Merknader: Manglende fall til sluk og feil utførelse på våtromsbelegg våtrom.



TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg gulv.

Merknader: Vaskerommet har ikke dusj, og blir heller ikke utsatt for direkte vannbelastning.

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

1. -Våtromsbelegg er ikke ført ned i sluk med klemring.

2. -Våtromsbelegg er ikke ført min. 5cm opp på vegg.

3. -Det er ikke membran/våtromsbelegg i området bak vaskekum. Normal levetid for våtromsbelegg før utskifting: 10 til 30 år

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1972

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

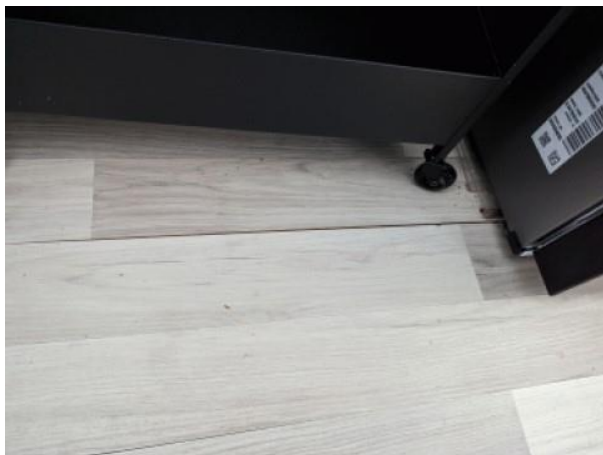
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ikea kjøkken fra 2016, med profilerte fronter, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, kjølfrys, kum med 1 greps blandebatteri, laminat benkeplate, mekanisk avtrekksvifte og kitchen board.

Merknader: Skade på gulv etter tidligere fukt fra kjøleskap iflg. eier.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse. Kjøkkenet fremstår i bra stand.



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom fremstår i bra stand.

Merknader: Enkelte sår og hakk kan forekomme.
Generelt vedlikehold.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1972

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Toalett rom med gulvsmontert wc.

Vannrør av kobber og avløp i plast/pvc

Merknader: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør på befaringsdagen.

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

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

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L fra 2006, er plassert i vaskerom med sluk.

Merknader: Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2022

Varmepumpe Luft til luft fra 2022 montert i stue.

Olje/parafintank er plassert i eget innmuret rom i kjelleren, med inspeksjonsluke. Oljeløfter i kjeller nedgang. Kombinert parafinovn og åpen peisovn i stue.

Merknader: Varmepumpe fungerer som den skal iflg. eier.

Parafinovnen har ikke blitt brukt i deres eie iflg. eier.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har ventiler i vegger og over vinduer, mekanisk avtrekk kjøkken, bad og wc.

Tilluft mellom dør og terskel.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom med gulvmontert wc, servant med 1-greps blandebatteri, speil med lyspunkt over servant. Avtrekksvifte og tilluft under dør.

Merknader: Ingen avvik registrert, utover vanlig vedlikehold.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Carport med pulttak med papptekking på tak og stående panel utvendig. Takrenner og nedløp ut til terreng. El bil lader. Gruslagt gulv. I bakkant av carport er det en bod.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Noen riss/sprekker i panel ble registrert. Ytterveggene fremstår med behov for generelt vedlikehold. Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 15.01.2025 iflg.eier.

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1972

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. anlegg automatsikringer plassert i kjellernedgang. Åpent og skjult ledningsnett.

Inntakssikringer er plassert under sikringsskap.

Montert ny måler 23.11.2017 med samsvarserklæring.

Merknader: Det er ikke kjent om det er utført arbeid på el. anlegget etter 1999, uten samsvarserklæring.

2014 Montert avtrekksvifte bad, wc og lamper. Skiftet stikk på vaskemaskin og oppvaskmaskin. Skiftet en bryter til dimmer og festet løs stikkontakt. Utført av Storhamar Elektro AS, med samsvarserklæring.

2016 Skiftet til automatsikringer. Utført av Elektrikeren Hamar, med samsvarserklæring.

2017 Riving/flytting av stikk ifbm. nytt kjøkken. Utført av Storhamar Elektro AS, med samsvarserklæring.

2025 Tilsynsrapport fra Elvia 15.01.2025 med avvik, som ble utbedret av Storhamar Elektro AS 23.01.2025.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Normal levetid på elektrisk anlegg, før utskifting er 20 til 40år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

Vi anbefaler på generelt grunnlag, at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

Egenerklæringskjema er levert før oppstart av oppdraget.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Tegninger samsvarer ikke med boligen:

- Det er full kjeller under hele boligen.

- Det er ikke balkong i 2-etasje.

Kjellerstuer er ikke godkjent til varig opphold.

Kjellerstuer i dette tilfellet skal ha rømningsvei via vindu med høyde på 70cm og bredde på 80cm, i tillegg til trapp opp til 1-etasje og ut i det fri.

Rekkverk i trapp til andre etasje, er litt for lavt i den øverste delen av trappen.

Rekkverk i trapp ned til kjelleren er for lavt og mangler spiler. Mangler rekkverk høyre side.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	På grunn av alder, da over halvparten av forventet brukstid er nådd, før event. utbedring av vegg mot terreng.
1.3	Drenering
	Det anbefales spyling/rengjøring av dreneringsrør.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	På grunn av alder, over halvparten av forventet levetid før utskifting er nådd.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	På grunn av alder.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Alder renner og nedløp.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 p.g.a. alder.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fukt i yttervegg og betong gulv.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Dør i våtsone. Manglende dokumentasjon.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Mangelfull dokumentasjon.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	Ikke belegg som går opp min. 1,5cm på terskel. Dør av trematerialer i våtsone Mangelfull dokumentasjon.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Alder, generelt vedlikehold og manglende dokumentasjon.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Skade på gulv etter tidligere fukt fra kjøleskap.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Normal levetid for kobberør er allerede nådd. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
14.1	Garasje – uthus
	Alder, over halvparten av forventet levetid før utskifting er allerede nådd.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Sparkling/støping av gulv med fall til sluk iht. TEK17. Montering av våtromsbelegg iht. TEK17.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Punkt 1 og 2 er beskrevet med prisvurdering i foregående post. Punkt 3. Montering av våtromsbelegg eller lignende godkjente løsninger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-