

Salg
Disenvegen 2A
2318 Hamar



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 08/10/2025

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 gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:1, Bnr: 1505

Hjemmelshaver: Rahel Gezai Mebrahtom

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 2332

Byggeår: 1953

Tomt: 2202m2 fellestomt m²

Kommune: Hamar

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Rahel Gezai Mebrahtom

Befaringsdato: 06.10.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles tomt består i all hovedsak av borettslagets bygninger. Kjøre-, gangveger og adkomstarealer er asfaltert og belegningsstein. Borettslaget har parkeringsplasser på fellestomten og garasjer som fordeles etterventelister. Øvrig parkering langs gaten etter gjeldene bestemmelser.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsblokk fra 1953 over tre etasjer med kjeller. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Konstruksjoner i støpt betong og tre, antatt isolert med mineralull.

Saltak konstruksjon som er dekket med betongtakstein. Utvendige fasader med plater.

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør med brann/lydmotstand og kikkehull.

Ikke heis.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

- Oppvarming med panelovner og termostattyrtte varmekabler på bad. Eier er usikker på om varmekablene på badet virker.
- Porttelefonanlegg med kamera.
- Fellesbod kjeller for sykkelparkering m.m., felles vaskerom kjeller og felles bod loft.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Byggetegninger.
- Ferdigattest.
- Utskrift grunnbok.
- Hjemmelsopplysninger.
- Megleropplysninger.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Egenerklæring.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- DLE (Elsikkerhet 2013).
- Grunnkart.
- Reguleringsplankart.
- Kommuneplan 2018 - 2030.
- Kommuneplan.
- Planopplysninger.
- Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen.
- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/1505//.
- Husordensregler.
- Vedtekter.
- Årsberetning.
- Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET JOHANNESLØKKA AL.
- Nabolagsprofil.

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

Vegger med Mdf panel, malte slette flater, keramiske fliser og tegl steins mur.

Tak med plater og malte slette flater.

Gulv med Parkett, malte gulvsbord og keramiske fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:

- Delt av stue til soverom. (Egeninnsats).

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført de senere år:
2018 Nytt tilknytningspunkt til kommunalt røranlegg.
2016 Opparbeidet parkeringsplasser.
2016 Flere molokker.
2016 Oppgradering til 3 faseanlegg.
2015 Malerarbeider.
2011/2012 Skiftet vinduer, terrassedører og ytterdører til oppgangene.
2011 Nye inngangspartier og nytt porttelefonanlegg.
2006/2007 Garasjer.

FELLESKOSTNADER:

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 597,00, Herav:
Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader 5 067,00 Kabel-
TV 530,00

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.

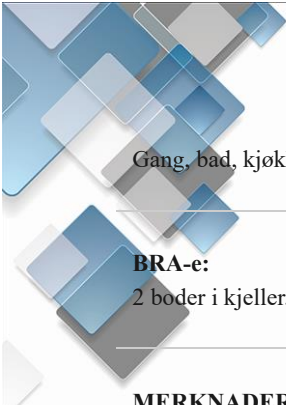
AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3-etasje	52				52	
Balkong				5		
2 Boder i kjeller		8				8
SUM BYGNING	52	8		5	52	8
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:



Gang, bad, kjøkken 2 soverom og stue

BRA-e:

2 boder i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

BRA 60m² + ALH (bod loft) 7m² = GUA 67m²

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Ca. 9 grader og oppholdsvær.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Rahel Gezai Membrahtom

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

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

08/10/2025

Arild Hoberg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Antar bad av eldre årgang.

Keramiske fliser på vegg, plater i himling med lyspunkt i tak. Servant med 1- greps blandebatteri, speil med lyspunkt og overskap. Dusjkabinett og gulvsmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Ventil på vegg og over vindu.

Tilluft mellom dør og terskel.

Merknader: Vindu i våtsone.

- Normal levetid på fliser og membran vegg: 10 - 20år.



TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med termostattyrtte varmekabler.

Eier er usikker på om varmekabler virker.

Merknader: Gulvet er tilnærmet flatt, med minimalt fall til sluk.

Det ble registrert riss/sprekker i fliser ved sluket og bak wc.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Antar eldre bad av ukjent årgang.

Merknader: Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg, da veggene er av mur/betong.

Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser og list ved terskel. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det antas/forventes at bruk av membran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.

Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

- Normal levetid for fliser, smøremembran og våtromsplater vegg før utskifting: 10 til 20år

- Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv før utskifting: 10 til 30år

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1953

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkken fra 2012.

Kjøkkeninnredning med Slette fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum og skyllekum med 1- greps blandebatteri, integrert komfyr og micro. Platetopp og mekanisk avtrekksvifte.

Oppvaskmaskin og kjøl/frys er frittstående. Keramiske fliser over kj.benk.

Ventil over vindu.

Merknader: Kjøkkenet fremstår i normal stand med noe bruksslitasje og behov for noe justering av dører.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom fremstår i normal stand.

Merknader: Enkelte sår, hakk og rift forekommer.
Noe vedlikehold må påregnes.
Dørvrider bad er defekt.
Justering av innvendige dører.
Noe knirk i gulv.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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.

Vindu med 2-lags og 3-lags glass fra 2011.

Balkongdør med 3-lags glass fra 2011.

Ytterdør kompakt. Lyd og brannklassifisert DB 40 og B-30 S.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, ingen feil ble registrert.
For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Det ble ikke påvist feil eller mangler på befaringsdagen.
- Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60 år
- Normal levetid for trevinduer før ny maling: 2 til 6 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med rekkverk av metall og glasstak.

Merknader: Balkongen fremstår i normal stand, sett fra balkongen.

- Skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader, tettesjikt og/eller rust på overflater er ikke undersøkt. TGiu.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1953

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Avløpsrør i plast/pvc/metall.

Vannrør i kobber.

Gulvsmontert wc på bad.

Merknader: Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

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

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

- Normal levetid soilrør av støpejern: 30 - 50år

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder 120L, er plassert i kjøkkenbenk.

Merknader: Ikke mulig å se om berederen er lekkasjesikret.

Plassering av bereder i kjøkkenbenk uten avløp/membran m.m.

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

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventil i yttervegger, over vinduer, avtrekksvifte kjøkken og tilluft bad.

Merknader: Mangler tilluft til soverommene.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1953

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 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 er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med kursfortegnelse er plassert i felles trapperom.

Montert ny måler 2015 med samsvarserklæring.

DLE hadde kontroll 2013, uten at det ble registrert feil på det elektriske anlegget.

Ingen dokumentasjon utover ovennevnte.

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

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Boligselskap: Borettslaget Johannesenløkka AI

Organisasjonsnr: 953572494

Andelseier: Gezai, Rahel

Medeier:

Leilighetsnummer: 2332

Adresse: Disenvegen 2 A, 2318 HAMAR

Andelsnummer: 2332

Gnr. 1

Bnr. 1505

Borettsinnskudd: Kr. 9 550,00 ,–

- Radonmåling er ikke nødvendig, da boligen ligger i tredje etasje.
- Røykvarsler.
- Pulverapparat i gangen.

- Teglsteinspipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Brann og Feiervesenet vurderer teglpipe.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

Avvik:

- Knirk i gulv.
- Justering av innvendige dører.
- Dørvrider bad er defekt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik:

- Manglende dokumentasjon
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendigeavløpsrør.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

6.2 Varmtvannsbereder

Avvik:

- Event. lekkasjesikring av bereder.
- Plassering av bereder i kjøkkenbenk uten membran og avløp.
- Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsbereder er allerede nådd.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

6.3 Ventilasjon

Avvik:

- Etablering av tilluft.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Avvik: Alder er allerede nådd.

Vindu i våtsone/dusj.

Prisvurdering rehabilitering av bad i post 1.1.3

1.1.2 Bad Overflate gulv

Avvik:

- Riss/sprekker i gulvfliser.
- Manglende fall til sluket.

- Manglende høydeforskjell fra toppen av sluket til event. membran ved terskel.

- Normal levetid fliser og membran gulv: 10 - 30år. Prisvurdering rehabilitering av bad i post 1.1.3

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik:

- Ingen dokumentasjon.
- Membran vegg og gulv antas å være eldre enn 20 og 30år.
- Manglende fall til sluk.
- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til event. membran ved terskel.
- Sprekk/riss i gulv fliser flere steder.

Det anbefales at dusjkabinettet benyttes til badet er rehabilitert etter dagens krav til våtrom/bad.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000