

Salg
Vognvegen 14 B
2315 Hamar



Energimerke

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 14/05/2025

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 4487
Hjemmelshaver:	Evy Ann Sveum
Tomt:	911m2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bestemmelser til reguleringsplan for Martodden.
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 30804,59 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige.
Ligningsverdi:	Kr. 1 538 348 for inntektsåret 2023
Byggeår:	1976
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Sol, ca. 15 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Evy Ann Sveum
Tilstede under befaringen:	Evy Ann Sveum
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt, opparbeidet med plen, blomstrer, trær og hekk. Gruslagt gårdsplass, terrasse rundt store deler av huset og enkel carport med bod.

OM BYGGEMETODEN:

Antar såle av betong, støpt plate på mark, grunnmur av porebetong/Siporex, etasjeskille av Siporex dekkeelementer, yttervegger av edelbetong veggelementer, valmet tak av trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel. Takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i bra stand, med behov for generelt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming.

1-etasje: Varmekabel på bad, varmepumpe, panelovner og vedfyring. Kjeller:

Varmekabel på bad, varmepumpe, panelovner og vedfyring.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Tegninger.
- Ferdigattest.
- Kommuneplan 2018-2030 Arealdel bestemmelser og retningslinjer.
- Bestemmelser til reguleringsplan for Martodden.
- Utskrift grunnbok.
- Kommuneplan.
- Nabolagsprofil.
- Ortofotorapport for eiendom 3403 - 1/4487//.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/4487//.
- Pantebokkopi.
- Planopplysninger.
- Brann - og feier.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Ligningsverdi.
- Fritekst.
- Grunnkart.
- Reguleringsplankart.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/4487//.

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

1-etasje: Vegger med Trysilpanel, tapet, teglstein, malt panel, keramiske fliser og peis med skifer stein og malt puss. Tak med hvite plater.

Gulv med parkett, laminat og belegg.

Kjeller: Vegger med malt pusset mur, trepanel, porebetong blokker/Siporex og sponplater.

Tak med malte Siporex dekke elementer og med falske åser og trepanel.

Gulv med parkett, laminat, keramiske fliser, belegg, teppe og betong.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble opplyst av eier:

- Montert rømningsvinduer på 2 soverom, 2-lags energiglass fra 2019.
- Montert peisinnstatts i åpen peis på stue.
- Montert varmepumpe i stue og kjeller 2020/2021. - Skiftet undertak og lagt asfaltshingel i 2007.

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 m²	S-Rom m²
1-etasje	146				146	
Kjeller	142				110	32
Terrasse inngangsparti				22		
Terrasse stue syd				35		
Terrasse stue vest				23		
SUM BYGNING	288			80	256	32
SUM BRA	288					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport		16				16
Utvendig bod		7				7
SUM BYGNING	23	23				23
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1-etasje: Entre, hall, trapp, gang, stue, kjøkken, vaskerom, wc, bad og 3 soverom. Kjeller:

Trapp, gang, kjellerstue, 2 soverom, bad, badstue, wc og 5 boder.

BRA-e:

Carport og utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

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.

1-etasje - Planhet gulv: Stue med avvik +12mm der dette ble målt. Noe fjæring i parkett.

Merker i takplater stue etter vannlekkasje. (Feier hadde tråkket i stykker eternitt plater, som lå på taket tidligere).

Kjeller - Planhet gulv: Noe svanker i parkett gulv fra +6mm til -6mm der dette ble målt. Noe fjæring i parkett/laminat.

ANDRE MERKNADER:

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

14/05/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur av porebetong/Siporex, pusset utvendig og under terreng.

Det er montert grunnmursplast iflg. tidligere eier og byggherre.

De fleste innvendig vegger i kjeller er av porebetong, som er kledd med panel. Noen delevegger er i trematerialer.

Merknader: Det ble registrert riss i grunnmur mot øst.

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



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget rundt boligen er så og si flatt.

Det er etablert drenering iflg. tidligere eier.

Merknader: Takvann blir ført fra taknedløp i rør under terreng, og muligens sammen med drenering til drenskum. Normal intervall for spyling/kontroll av drencsystemet og drenskummen:

1 - 5år.

Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60år

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger består av edelbetong veggelementer. (3cm betong med hvit og svart singel utv. + 25cm Siporex)

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll.

I den forbindelse registreres det ingen feil eller mangler i vertikale fuger eller på veggelementene, der dette ble kontrollert.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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 energiglass fra byggeår.

Terrassedører med 2-lags energiglass fra byggeår.

Ytterdør i fra byggeår.

Vinduer med 2-lags energiglass på 2 soverom kjeller fra 2019. TG1

5 markiser pluss annen solskjerming utvendig og innvendig.

Merknader: Punkterte vinduer på soverom mot øst og bad iflg. eier. TG3

Knust kjeller vindu mot øst. TG3

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik ble registrert. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Generelt vedlikehold innvendig og utvendig.

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

Normal levetid for tre ytterdører før utskifting: 20 - 40år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmet tak av trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel fra 2007, med lufting via raft.

To løps teglsteinspipe som er forblendet med skifer over tak, med fotbeslag og hel skifer plate som toppavdekking.

Merknader: Visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra loftsluke. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket nedbøyninger, skader eller synlige svekkelser ved konstruksjonen, utover generelt vedlikehold. Normal levetid for asfaltshingel før omlegging: 20 til 30år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner, nedløp, luftelyre og pipe fotbeslag i metall fra 2007.

Merknader: Nedløp ført i rør under terreng.

Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Uinnredet kaldloft.

Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra loftsluke.

Det er ikke gulv på kaldloftet, bare bjelkelag. Undertak av rupanel.

Merknader: Ikke mulig å undersøke event. lekkasje rundt pipe eller andre gjennomføringer.

Kaldloftet fremstår som godt ventilert og tørt under befaringen.

Det ble fuktkontrollert i taksperrer fra loftsluken, uten å registrere for høye fuktverdier.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser utført med impregnerte materialer.

Terrasse utenfor inngangspartiet.

Terrasse med utgang fra stue mot vest og syd. Terrasse mot vest med rekkverk.

Merknader: Rekkverk mot vest med H. ca. 70cm, her er kravet min. H. 90cm.

Trapp ned til terrasse mot syd mangler rekkverk.

Mangler håndløper inngang.

Generelt vedlikehold må påregnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1

7.1 Piper og ildsteder

Dobbel teglsteins pipe, peisinnstas med omramming av skifer og pusset malt mur i stue, og peisinnstas med pusset og malt omramming i mur kjellerstue.

Merknader: Sist feiing 15.05.2023.

Sist tilsyn 05.12.2024.

Ingen anmerkninger fra Hedmarken brannvesen.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille med Siporex dekke elementer.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger med pusset og malt mur, ubehandlet porebetong/Siporex blokker og trepanel. Tak med malte Siporex dekkelementer og trepanel.

Merknader: Ventiler i yttervegg, men mangler tilluft mellom dørblad og terskel.

Er ikke kjent med om rom under terreng er innredet etter byggeår.

Det ble registrert riss i yttervegg/grunnmur i bod mot øst.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv med parkett, laminat og betong.

Merknader: Noe fjæring i parkett/laminat gulv.

Planhetsavvik fra +6mm til -6mm på parkettgulvet.

Noen hakk og riper kan forekomme.

Generelt vedlikehold.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer som er åpningsbare.

Merknader: Mangelfull tilluft.

Boret hull og målt med egnet kontrollutstyr på delevegg, ingen forhøyede verdier ble målt.

Målt direkte på innvendig grunnmur og gulv i bod mot øst.

Det ble registrert noe forhøyede verdier på vegg ned mot gulv og på gulv. Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60år

10. Våtrom**10.1 1-etasje bad****TG 3** 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1976.

Keramiske fliser vegg og plater i himling. Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og servant med 1 greps blandebatteri. Speil med lyspunkt over og overskap begge sider av speil. Gulvmontert wc med egen servant, bidè og badekar med dusj.

Ventil over vindu og i tak. Tilluft under dør.

Merknader: Innredning bærer preg av alder.

Generelt vedlikehold.

Normal levetid for membran/smøremembran på vegg før utskifting: 10 til 20 år

**TG 3** 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg som går ned i sluk med klemring og opp under terskel.
Varmekabel med termostat.

Merknader: Våtromsbelegg fra byggeår, 49år.

Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30år

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1976

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg er lagt ned i sluk med klemring.

Belegget går opp på vegg og bak fliser og oppunder terskel.

Merknader: Det ble fuktkontrollert på vegg i tilstøtende rom, uten å registrere for høye fuktverdier.

Veggen besto av pusset Siporex mur med tapet utenpå.

Ingen dokumentasjon på membran vegg foreligger.

Forventet levetid på membran vegg 10 - 20år.

Forventet levetid på membran/våtromsbelegg gulv: 10 - 30år.

10.2 1-etasje 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.

Antar at vaskerommet er fra 1976.

Tapet på vegger og plater i himling. Innredning med slette fronter, benkeplate og kum i rustfritt stål, 2- greps blandebatteri pluss høyskap. på begge sider av innredning. På motsatt side innredning med laminat benkeplate med skuffeseksjon under og høyskap på hver side. Vindu med ventil og 2 ventiler i taket.

Merknader: Innredning bærer preg av alder.

Behov for generelt vedlikehold.

Tilluft er mangelfullt.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det

er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv med våtromsbelegg, som går ned i sluk med klemring.

Merknader: Belegget går bort til vegg, og ikke opp på vegg eller terskel.

Det er montert plastlist opp på vegg.

Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30 år

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1976

Det er ikke 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 på gulv, som går ned i sluk med klemring. Belegget går bort til vegg og terskel.

Merknader: Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg, da rommet ikke har dusj eller blir utsatt for vannbelastning. Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å registrere for høye fuktverdier.

Belegget skal føres opp på vegg og terskel.

Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30 år

10.3 Kjeller bad

TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad i fra 1976, med wc rom, badstue og teknisk rom med sluk.

Vegger i dusj med våtromsbelegg, ellers trepanel og himling med trepanel.

Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedsenket , servant og 1 greps blandebatteri. Overskap med lys og speil.

Dusjnisje med skyvedør.

Avtrekkssventil i taket i dusjnisjen.

Merknader: Tilluft er mangelfullt.

Noe råte i svill til dusjdør/vegg.

Alder våtromsbelegg.

Normal levetid for våtromsbelegg på vegg før utskifting: 10 til 20 år



TG 3 10.3.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad med fliser på gulv og dusjnise med belegg gulv, som går ned i sluk med klemring.
Varmekabler med termostatsstyring.

Merknader: Noe råde i svill under belegg og skinne til dusjvegg/dør.
Normal levetid på våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 - 30år

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1976

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 gulv som går ned i sluk med klemring, og over terskel som dusjvegg/dør med skinne er plassert oppå. Våtromsbelegg på vegger. Dusjgarnityr på vegg.

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

Forventet levetid på våtromsbelegg vegg er 10 - 20år.

Forventet levetid på våtromsbelegg gulv er 10 - 30år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1976

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra 2000 med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og skyllekum med 1- greps blandebatteri. Komfyr med platetopp og mekanisk avtrekksvifte. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

Kjøkkenet fremstår i bra stand, og som forventet i forhold til alder og bruksslitasje

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom fremstår i bra stand i forhold til alder og bruksslitasje.

Merknader: Enkelte sår, hakk og rift forekommer.

Generelt vedlikehold må påregnes.

- 1-etasje planhet gulv: Stue med avvik +12mm der dette ble målt.

Noe fjæring i parkett.

- Merker i takplater stue etter vannlekkasje. (Feier hadde tråkket i stykker eternitt plater, som lå på taket tidligere).

- Kjeller planhet gulv: Gang/stue med avvik fra +6mm til -6mm der dette ble målt.

Noe fjæring i parkett/laminat.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1976

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.

Toalett rom 1-etasje og kjeller 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 Normal levetid for sluk av plast før utskifting: 30 til 50år

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2013 - 287 liter.

Merknader: Ingen avvik 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. 2020/2021

Varmepumpe luft til luft i stue og i kjellerstue.

Merknader: Varmepumpene fungerer som de skal iflg. eier.
Normal levetid for varmpumpe før utskifting ca. 15år.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

1-etasje med ventiler over vinduer, 1 i yttervegg. Naturlig avtrekk i tak på wc, vaskerom og bad. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Tilluft mellom dørblad og terskel.

Kjeller med ventiler i yttervegg og naturlig avtrekk i tak dusj og wc.

Merknader: Kjeller er tilluft mangelfullt mellom dørblad og terskel.

TG 2 13.6 Toalettrom

1-etasje med gulvmontert wc, servant med lyspunkt og speil. Panelovn og vindu. Kjeller med wc rom innenfor badet. Gulvmontert wc.

Merknader: 1-etasje ser det ut til at wc har blitt skiftet, for belegget går ikke under wc foten.



14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Antas fra 1976.

Enkel carport og bod med betong gulv, stående panel, pulttak med asfaltshingel, takrenner og nedløp.

Merknader: Asfaltshingel, renner og nedløp er fra 2007 iflg.eier.

Carport fremstår generelt slitt.



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1976

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i kjeller med automatsikringer.

Inntakssikringer i kjeller 3x63A.

Montert automatsikringer, årstall ukjent.

Montert ny måler med samsvarserklæring 2017.

Merknader: Det er ikke oppgitt om det er utført arbeide på el. anlegget etter 1999.

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

- Hamar kommune: Ferdigattest bruksendring 19.05.2025 – kjellerstue og soverom.

- Mangler håndløper på en side ned til kjeller.

- Tegning samsvarer ikke med rominndeling i kjeller.

Egenerklæringen - opplysninger fra selger:

- Råte i treverk på bad kjeller i terskel hvor dusjvegger er festet.

- Rundt år 2000 var det to tilfeller av tilbakeslag av kloakk i kjeller. Dette skyldtes rester i avløpsrør fra tidligere utført avrettingsjobb vaskerom hovedetasje. Restene løsnet fra rørene og forårsaket «propp». Ikke opplevd utfordringer i etterkant.

- Vannlekkasje bod innenfor kjellerstue ca. 2013. Pakning i del til utekran røket og forårsaket vannlekkasje. Dette ble en forsikringssak og ble utbedret kort tid etter.

- Liten vannlekkasje i tak ca. 2007 fordi feieren hadde tråkket i stykker noe takstein rundt pipa. Skiftet undertak og taktekking i denne forbindelse på egeninnsats som ufaglært og med hjelp av faglært snekker Trond Arnesen.

- Kontroll av el. anlegget, i forbindelse med skifting av sikringsskap. Husker ikke årstall.

- Det ble tatt radonmåling et sted mellom perioden 2007-2012, husker ikke årstallet. Målingen viste gode verdier og ingen behov for tiltak. Husker ikke verdien på målingen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	På grunn av alder. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
1.3	Drenering
	Mangelfullt fall på terreng fra bolig. Krav 1:50 > 3 meter fra husveggen. Alder drenering, over halvparten av forventet levetid, før event. utskifting er nådd. Anbefaler inspeksjon av drencsystemet med kamera og event. spyling.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Kostnader ved utskifting av punkterte glass i vinduer og knust glass i kjellervindu anslås til ca. kr.20000,- inkl.mva. Alder, over halvparten av forventet levetid for trevinduer er nådd. Alder, forventet levetid for ytterdør er allerede nådd.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 på grunn av merknader over.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Etablering av tilluft. Riss i yttervegg/grunnmur i bod mot øst.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2, se merknader.

9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Anbefaler å sjekke dreneringssystemet.
10.2.1	1-etasje vaskerom Overflate vegger og himling
	Etablering av tilluft og alder.
12.1	Andre rom
	Planhetsavvik.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Alder vannrør av kobber og sluk av plast er allerede nådd. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. Over halvparten av forventet levetid for avløpsrør av pvc er nådd.
13.5	Ventilasjon
	Etablering av tilluft.
13.6	Toalettrom
	Utbedring av beleggt toalett rom 1-etasje. Prisivurdering ca. kr. 8000,- inkl.mva. Generelt vedlikehold.
14.1	Garasje – uthus
	Vedlikehold er påkrevd.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	1-etasje bad Overflate vegger og himling
	Anbefaler å rehabilitere bad, for å tåle dagens krav til våtrom og vannbelastning. Prisvurdering i post 10.1.3
10.1.2	1-etasje bad Overflate gulv
	Anbefales å rehabilitere bad, for å tåle dagens krav til våtrom og vannbelastning. Prisvurdering i post 10.1.3
10.1.3	1-etasje bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet brukstid membran gulv og vegg er nådd. Anbefaler rehabilitering av badet for å kunne tåle dagens krav til våtrom og vannbelastning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.2	1-etasje vaskerom Overflate gulv
	Alder for våtromsbelegg er allerede nådd. Belegget er ikke utført iht. krav for våtrom. Prisvurdering i post 10.2.3
10.2.3	1-etasje vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder for våtromsbelegg er allerede nådd. Utbedring av gulv, som tilfredsstiller krav for våtrom/vaskerom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.3.1	Kjeller bad Overflate vegger og himling
	Alder våtromsbelegg er allerede nådd. Utbedring av råte i svill. Etablering av tilluft. Prisvurdering i post 10.3.3
10.3.2	Kjeller bad Overflate gulv
	Utskifting av svill. Alder er allerede nådd. Prisvurdering i post 10.3.3
10.3.3	Kjeller bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder er allerede nådd. Rehabilitering av dusjnisje for å kunne tilfredsstille dagens krav til vannbelastning og våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-