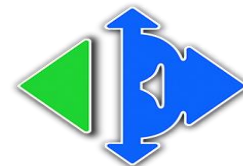


Salg
Nordahl Griegs gate 26B
2319 Hamar



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 17/10/2025

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 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: 2098
Hjemmelshaver:	Malin Sunniva Oseid Gyldenløve
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	521,6m2 m²
Tomt:	
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan 2018 - 2030
Offentl. avg. pr. år:	22377,- i 2024
Forsikringsforhold:	JBF
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1962

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.10.2025
Forutsetninger:	Sol, ca.15 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Malin Sunniva Oseid Gyldenløve
Tilstede under befaringen:	Malin Sunniva
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt med plen, betongheller og beplantning. Forstøtningsmur og betongtrapp ned til gruslagt gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Antar såle/fundament i betong. Grunnmur i betong, støpt gulv på grunn. 1-etasje er oppført i Siporex, som er lektet ut og kledd med stående panel.

Etasjeskille kjeller / 1-etasje er utført med støpt dekke.

Saltak i trekonstruksjon, som er tekket med plater. Dobbel tegl pipe som er helbeslått over tak. Beslag, renner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for noe vedlikehold og oppgradering.

Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming med varmepumpe, panelovner, varmemefolie, varmekabler og vedfyring.

Treningsapparater, hyleseksjon og snekkerbenk følger med huset iflg. eier.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Tegninger.
- Ferdigattest.- Utskrift grunnbok - Brann og feier.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Grunnkart.
- Nabolagsprofil.
- Ortofotorapportforeiendom3403-1/2098//.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/2098//.
- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/2098//.- Radonmåling.

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

Kjeller:

Vegger med ubehandlet betong, malt panel og malt puss.

Tak med malt betong og ubehandlet betong.

Gulv med malt betong og laminat.

1-etasje:

Vegger med malt panel, malt tegl, malt slett puss og flis.

Tak med malt panel og malte plater.

Gulv med parkett, laminat og flis.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Måleavvik stue: Det er målt høydeforskjell på 15mm på avstand 2m, der dette ble målt. Knirk i gulvet ble registrert.

Måleavvik kjellerstue: Det er målt høydeforskjell på 15mm på avstand 2m, der dette ble målt. Noe fjæring/knirk i gulvet ble registrert.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:

Teglpipen er rehabilitert med ildfaste røykrør iflg. eier.

2019: Laminatgulv kjeller med varmemefolie. Iflg. eier.

2005: Ny ytterdør med sideglass. Deler av loft er etterisolert.

2008: Ny takteking.

2006-2014: De fleste gulvflater er blitt oppgradert.

2004-2019: De fleste veggflater nye/oppgraderte. 2021-

2022:

- Ny drenering og overvann som blir ført til kum.

Isolert med 7cm isolasjon, grunnmursplast og avsluttet med beslag på tre sider.

Lyskasser i betong.

Lagt kantstein mot nabo og trekantet steinbed.

Dette er utført av Dobloug Maskin AS.

- Betongheller langs vegg bakside, og liten terrasse med duk og betongheller nedenfor veranda.

- Flagstad AS har filmet og spylt avløpsrør.

- Støttemur.

- Nytt lokk til inspeksjonsluke i garasje.

- Bad: Satt inn badekar, glassdør og lys over speil. Ny termostat til varmekabler gulv.

2023:

- Ny markise veranda.

- Malt grunnmur og garasjeport.

- Nytt Strøminntak med skap ved siden av inngang.

- Lys på loft.

- Nytt lyspunkt på bad.

- Nye stikkontakter på kjøkken, under trapp, "soverom" kjeller og kjellerstue.

- Taklys under trapp og "soverom" kjeller.

- Ny bereder.

- Ny wc og vask.- Lagt inn fiber.

2024:

- Ny varmpumpe.

- Frostsikker utekran.

- Kjøkken: Malt vegger og innredning.

- Seriekoblet røykvarslere.

- Malt vegger 2 soverom, gang og toalettrom.

- Garasje: Malt vegger og deler av gulv.- Plantet bærbusker og Tuja.

2025:

- Skiftet ut blyvindu stue mot øst til 2-lags glass.

- Lagt belegg på benkeplater.

- Lagt belegg løst på gulvet.

- Skiftet hengsler i kjøkkeninnredning.

- Gårdsplass utvidet for å få plass til to biler i bredden.

- Plantet bærbusker og Pæretre.

- Kjeller:

Bad: Sluk + rør ifbm. dusj.

Montert kjøkken + vann og avløp.

Laminatgulv med varmemefolie.

Ny kurs og kontakter.

Montert ved ovn.

Malt gulv.

Garasje: Det er kjøpt inn ytterdør, som er ment skal monteres ved siden av garasjeporten. Ytterdøren står i garasjen. Åpning til dør i betongveggen er ikke utført.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	107				58	49
1-etasje	108				106	2
Veranda fra stue				23		
Terrasse inngang				3		
Terrasse nedenfor veranda				7		
SUM BYGNING	215			33	164	51
SUM BRA	215					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller: Trapp, 2 boder, bad, oppholdsrom og garasje.

1-etasje: Vf, trapp, hall, kjøkken, stue, bod, gang, 3 soverom, toalettrom og bad.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Garasje er integrert i kjelleren, med adkomst fra kjeller.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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 takstmans 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

17/10/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Antar støpt såle. Grunnmur av betong, med 7cm isolasjon utvendig med grunnmursplast og drenering.

Merknader: Ny drenering og overvann i rør til drenskum. Isolering og grunnmursplast ble utført 2021/2022 av Dobloug Maskin AS.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Drenering og taknedløp blir ført i rør under terreng til kum 2021/2022.

Merknader: - Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60år.
- Intervall for spyling av drenerør og kontroll i drenskum: 1 - 5år.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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.

Antar yttervegger av Siporex blokker, som er pusset. Senere lektet ut og kledd med stående panel.

Merknader: Veggene er visuelt kontrollert, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. - 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.

Tre vinduer med 2-lags glass.

Veranda tre dør med 2-lags glass.

Tre ytterdør med små glass og glass sidefelt.

Noen vare vinduer i kjeller fra byggeår.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører, Ingen avvik ble registrert. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Vindu og terrassedør/ytterdører fremstår normalt vedlikeholdt.

Varevinduer fra byggeår TG2 p.g.a. alder.

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

- Normal levetid for ytterdør i tre før utskifting: 20 til 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.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater, med lufting via ventiler i hver gavl og fra veranda tak.

Teglpipeline er malt innvendig og helbeslått utvendig over tak. Takrenner, nedløp, luftehatt og isborbeslag i metall.

Merknader: Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket nedbøyninger, skader eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Noe mose og "flassing" av belegget på platene ble registrert.

- Normal levetid for plate tak før omlegging: 30 til 60år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1962

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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.

Uinnredet kaldloft.

Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra loftsluke.

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

Tilleggsisolert i bjelkelaget.

Merknader: Ikke lekkasje rundt gjennomføring.

Kaldloftet fremstår som godt ventilert og tørt under befaringen.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Stue: Veranda med tak over, utført med impregnerte materialer i gulv, rekkverk med grind og trapp ned til terreng.
Terrasse nedenfor veranda.
Terrasse platting ved inngangspartiet.

Merknader: Fremstår normalt vedlikeholdt.



7. Våtrom

7.1 1-etasje bad

TG 3 7.1.1 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 som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser og plater på vegg og malt slett tak. Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1 greps blandebatteri. Speilskap, plassbygd høyskap og badekar med glassdør og dusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ventil over vindu.
Avtrekksvifte på vegg.

Merknader: Avvik:

Tre vindu i våtsone.
Flis vegg av eldre årgang. D.v.s. to flisvarianter og årganger på vegg i dusj, der smøremembranen ikke kan ha blitt fornyet på den eldste delen.
Ikke dokumentasjon.
- Normal levetid for fliser og smøremembran vegg før utskifting: 10 - 20år

**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med varmekabler.

Merknader: Avvik:

- Mangelfullt fall til sluk.

- Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av membran ved terskel er mangelfull.

- Det ser ut til at flis på gulv er lagt i ettertid, med sokkelflis utenpå eksisterende veggflis.

Event. smøremembran bak sokkelflis her er ikke en godkjent løsning.

- Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

TG 3 7.1.3 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 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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Alder på membran og flis vurderes som allerede nådd.

Merknader: Det ble ikke fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, da våtrommet ikke anses å kunne tåle dagens krav til vannbelastning.

Viser til anmerkningene i post 7.1.1, 7.1.2 og 7.1.3

Ingen dokumentasjon på membran ble fremlagt.

Forventet brukstid/levetid på flis og smøremembran vegg er ca.10 til 20 år.

Forventet brukstid/levetid på flis og membran gulv 10 til 30år.

7.2 Kjeller med bad

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med vegger av betong og mdf panel og tak av betong.

Servant med 1-greps blandebatteri, dusjkabin med gulv, vegger og tak, gulvsmontert wc, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, vindu og avtrekksvifte.

Merknader: Avvik: Badet er ikke utført iht. krav for våtrom.



TG 3 7.2.2 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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv består av malt betong.

Merknader: Badet er ikke utført iht. krav for våtrom.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ikke membran

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

Det er ikke 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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er utført uten membran.

Merknader: Viser også til forgående poster.

8. Kjøkken

8.1 1-etasje kjøkken

TG 2 8.1 1-etasje kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1962

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 med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med belegg og oppvaskkum med 1- greps blandebatteri. Frittstående Komfyr med kokeplater og mekanisk avtrekksvifte. Frittstående kjølfrysenskap. Ventil over vindu. Belegg på gulvet nylig lagt og ikke limt iflg. eier.

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

Kjøkken innredningen ble malt 2024 (egeninnsats) og skiftet hengsler.

- Justering av dører i innredningen.

Kjøkkenet fremstår som forventet i forhold til alder og bruksslitasje.



8.2 Kjeller kjøkken

TG 1 8.2 Kjeller kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

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 ble montert 2025.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, oppvaskkum og utslagsvask, laminat benkeplate og mekanisk avtrekksvifte. Vindu som er åpningsbart. Ventil på vegg.

Merknader: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse. Kjøkkenet fremstår som forventet i forhold til alder og bruksslitasje. Noe justering av dører

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med 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 malt slett mur og panel. Tak med malt slett mur.
Kjeller er innredet med stue/kjøkken, bad/vask, soverom og bod i trapperom. Med dør inn til garasje.
Kjeller har en høyde fra 2,10m - 2,18m.

Merknader: Vi gjør oppmerksom på at kjeller ikke er omregulert til varig opphold.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er 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 i hovedsak malt betong og laminat.
Varmefolie i laminatgulv.

Merknader: Noe fjæring/knirk og ujevnheter i laminatgulv.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke 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 tilstrekkelig.

Ventiler i vegger og åpningsbare vinduer.
Mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken.

Merknader: Det er fuktkontrollert direkte på betong gulv og vegger, uten å registrere for høye fuktverdier.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1962
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpsrør er filmet og spylt av Flagstad AS, uten å registrere feil eller mangler.
Montert lufteventil på avløp fra servant på toalettrom.
Montert wc og servant i kjeller.
Montering av badekar og glassdør 1-etasje.
Dette er utført av Hamar Rørleggerbedrift AS.

Vannrør av kobber og rør-i-rør.
Avløp av plast, pvc og soil.

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

- Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år
- Normal levetid for avløpsrør av PVC før utskifting: 25 til 75år
- Normal levetid for sluk av plast før utskifting: 30 til 50år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 194L er plassert i kjellerrom/bad med sluk.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

Varmepumpe montert i stue 2024.

Merknader: - Normal levetid for varmpumpe før utskifting: ca. 15år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventiler i vegger og over vinduer.

Åpningsbare vinduer.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Merknader: Mangler tilluft til flere rom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1962

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 samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjellertrappen.

Nytt inntaksskap er plassert ved siden av inngangen, og div. andre el. arbeider med samsvarserklæring, som er utført av Edvardsen elektro.

Ny måler fra 2018, med samsvarserklæring.

Kontroll av det elektriske anlegget okt. 2025 med samsvarserklæring. Utført av Edvardsen Elektro.

Merknader:

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 rømning og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

- Mangler håndløper trapp ned til kjeller.

- Mangler rekkverk på støttemur og trapp ned til gårdsplass.

- Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på at kjeller er omregulert/godkjent for varig opphold.

- Radonmåling er utført, uten for høye verdier. Dokumentasjon ble fremlagt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
8.1	1-etasje kjøkken 1-etasje kjøkken
	Alder, slitasje og justering av dører.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Avvik: Fjæring/knirk og ujevnheter.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Selv om alder er nådd/snart er nådd, er det ikke noe som tyder på at noe må skiftes ut på nåværende tidspunkt. Men det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
10.5	Ventilasjon
	Eablering av tilluft.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	1-etasje bad Overflate vegger og himling
	Tre vindu i våtsone. Alder flis/membran er allerede nådd. Dokumentasjon ble ikke fremlagt. Rehabilitering av badet er nødvendig for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og vannbelastning. Prisvurdering i post 7.1.3
7.1.2	1-etasje bad Overflate gulv
	Avvik merknader. Rehabilitering av badet er nødvendig, for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og vannbelastning. Prisvurdering i post 7.1.3
7.1.3	1-etasje bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Avvik kommentert i denne og foregående poster. Rehabilitering av badet er nødvendig for å kunne tåle dagens krav til vannbelastning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Kjeller med bad Overflate vegger og himling
	Rehabilitering av bad er nødvendig. Prisvurdering i post. 7.2.3
7.2.2	Kjeller med bad Overflate gulv
	Rehabilitering av badet er nødvendig for å tilfredsstille kravene til våtrom. Prisvurdering i post 7.2.3
7.2.3	Kjeller med bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Rehabilitering av badet er nødvendig for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-