

Salg
Trugel Kantors gate 20
2316 Hamar



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 04/07/2025

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: 2403
Hjemmelshaver:	Hamjern Eiendom AS
Tomt:	1296,4m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplan 2018-2030
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 20083,60 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1956
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Sol ca.18 grader og oppholdsvær.
Oppdragsgiver:	Hamjern Eiendom AS
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med plen, beplantning av busker/trær og gruslagt gårdsplass. Biloppstillingsplass til flere biler på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Iflg. tegninger: Støpte fundamenter, grunnmur av 30cm Siporex blokker, delevegger i kjeller av 20cm Siporex blokker, støpt dekke mellom kjeller og 1-etasje.

1-etasje i bindingsverk med stående tømmermannspanel og isolasjon med 4" steinullmatte. Selvbærende takkonstruksjon med 4" steinullmatter i bjelkelag over 1-etasje. Undertak av rupanel tekket med asfaltshingel. Tegelsteinspipe som er helbeslått over tak. Takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for generelt vedlikehold.

Gjelder ikke sokkel- leiligheten, som er nyoppusset. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming med panelovner, varmepumpe i 1-etasje, varmekabler og vedfyring.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Tegninger.
- Kommuneplan 2018 - 2030.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Kommuneplan kart.
- Nabolagsprofil.
- Elektronisk utskrift matrikkel.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Grunnkart.
- Brann og feierrapport.
- Ortofotorapport for eiendom 3403 - 1/2403//.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/2403//.
- Pantebokkopi.
- Trugel Kantors gate 20, kartutskrift.
- Utskrift grunnbok.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.
- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/2403//.

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

1-etasje og kjeller.

Vegger: Innvendige vegger med malte panelplater, malte plater, malt panel, malt murpuss og tapet.

Gulv: Innvendige gulv med parkett, laminat, keramiske fliser og belegg.

Himling: Med malte plater, malt panel og malt murpuss.

Sokkel-etasje.

Vegger: Malt murpuss og malt trepanel.

Himling: Malt murpuss.

Gulv: Laminat og keramiske fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble fremlagt:

- 2022 Lagt ny drenering på tre sider, platon grunnmursplast iht. tegning, utført av H.C. Andersen Bygg og Eiendom AS.
- 2022 Rehabiliteret dusj nisje i 1-etasje. Utført av Fagservice AS.
- 2022 Ny varmepumpe.
- 2023 Malt huset utvendig.
- 2025 Sokkel leilighet: Lagt laminat gulv stue og 2 soverom, nytt bad med fliser og innredning, fliser gulv entre, malt vegger og tak i alle rom.

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
1-etasje	96				92	4
Kjeller	20				11	9
Sokkel-etasje		56			56	
Terrasse sokkel etg.				10		
Terrasse utg. fra stue				21		
Terrasse ved inngang.				16		
SUM BYGNING	116	56		47	159	13
SUM BRA	172					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod		7				7
SUM BYGNING		7				7
SUM BRA	7					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1-etasje: Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, spiskammers, trapp.

Kjeller: Trapp, gang og teknisk rom/bod.

BRA-e:

Sokkel etasje: Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1-etasje og kjeller: Generelt vedlikehold må påregnes.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

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

04/07/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur av 30cm Siporex iflg. tegning, som er pusset på begge sider. Det ble registrert ventiler på yttervegg i de fleste rommene.

Utvendig under trapp/repos er det en bod, hvor det er brukt lettklinker blokk.

Merknader: Det er montert 70mm isolasjon og grunnmursplast mot syd og deler av side mot vest. Dette er ikke utført mot øst.

Forventet levetid før utbedringer av betongvegg eller murt vegg av blokk mot terreng er 20 - 60år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Ny drenering rundt deler av grunnmur ble utført i 2020, pluss isolering 70mm og grunnmursplast. Dokumentasjon ble fremlagt.

Merknader: Det ble ikke registrert fuktighet på verken gulv eller mur vegger på befaringsdagen. Det er ikke lagt drenering mot øst.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke 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.

1-etasje: Bindingsverkskonstruksjon i fra byggeåret, med utvendig stående trepanel.

Sokkel-etasje: Utvendig pusset mur.

Merknader: Det er lite/ingen lufting mellom kledning og grunnmur, og heller ikke musesteng.

Sprekker flere steder på trepanelet.

Skade/råte på vindski mot syd.

Noe riss i utvendig puss og avflassing av maling.

Normal levetid før utskifting av tre kledning er 40 - 60år.

Normal brukstid før utskifting utvendig puss er 20 - 60år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

1-etasje med koblede trevinduer, og ett blyglass stue antas fra byggeår 1956.

Sokkel-etasje har vinduer med 2-lags isolerglass fra 2025 og ett vindu med 2-lags isolerglass med ukjent årstall.

Kjeller med koblede trevinduer, antas fra byggeår.

Vannbrett av tre over og under vindu i 1-etasje.

Vannbrett med beslag på nye vinduer i sokkel-etasje.

Malt tre ytterdører med glassfelt i 1-etasje og sokkel-etasje.

1-etasje med malt terrassedør og 2-lags isolerglass fra 2018.

Sokkel-etasje med malt terrassedør og 2-lags isolerglass fra 2025.

Boddører i tre, som er malt.

Merknader: Koblede vinduer: Værslitte vinduskarmer med sprekker. Kitt har falt av flere steder. Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG3

Nye vinduer og terrassedør i sokkel-etasje, mangler smyglist utvendig. TG2

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak av plassbygde W- takstoler, bordtak og tekket med asfaltshingel.
Isbord med beslag.
Teglsteinspipe, som er helbeslått over tak.
Besiktiget fra bakkeplan.

Merknader: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av alder.
Beslag pipe med behov for utskifting.
Normal levetid for asfalt takshingel før omlegging: 20 – 30år



TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Antas fra 1956

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Nedløp blir ført i rør ned i terreng.

Merknader: Takrenner er gamle og slitt, med noe rust lekkasjer.

Taknedløp med skade etter frost.

Normal levetid for takrenner og nedløp av metall før utskifting: 25 til 35år



5. Loft

TG 3 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldloft ble visuelt undersøkt på et begrenset område.

Kaldloft med store ventiler i begge gavlveggene.

Bjelkelag med bord som ligger løst på deler av loftet.

Merknader: Det ble registrert fuktskjolder rundt rørgjennomføring i undertaket.

Det ble registrert noe svartsopp og saltutslag.

Det ble fuktkontrollert på tilfeldig valgte taksperrer og undertak, uten å registrere for høye fuktverdier.

Antar at avtrekk fra bad med ventilasjonsrør, som ligger på loftet. Avtrekk må føres ut igjennom vegg eller tak.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, eller at avtrekk fra bad til loft er en medvirkende årsak til svartsopp og saltutslag.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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.

Terrasser ved inngangspartiet utført med impregnerte materialer på gulv, rekkverk og håndlister av malt treverk.

Utvendig trapp og repos i betong og trematerialer, med rekkverk av trematerialer.

Ny terrasse med rekkverk i impregnerte materialer, med utgang fra stue.

Ny terrasse utenfor sokkel-etasje, utført i impregnerte materialer.

Merknader: Ved inngangspartiet:

Stolpe inngangsparti har noe råte.

Rekkverk terrasse og trapp har for stor avstand mellom spilene i forhold til krav og barnesikring.

Høyde rekkverk terrasse er for lavt.

Noe riss og småskader på betongrepos.

Mangler rekkverk på trapp i terreng med betongheller

Utbedring rekkverk TG3



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteins pipe som er pusset og malt, og helbeslått over tak.
Montert lukket ildsted i begge etasjer.

Merknader: Mangler plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke i sokkel-etasje.
Røykinnføring anbefales montert minimum 15cm over sotluke og andre røykinnføringer.
Normal brukstid på teglpipe over tak før utbedring er 20 - 40år.



8. Etasjeskillere

Betong i etasjeskille sokkel-etasje/1-etasje og trebjelkelag 1-etasje/loft.

Merknader: 1-etasje ble det registrert noe knirk i gangen, stue og soverom til høyre.

Planhetsavvik 1-etasje iht. Toleransekrav PB +/- 3mm:

Gang +15mm, stue +8mm og sov til venstre +5mm, der dette ble målt over lengde på 2m.

Normal brukstid før reparasjon av etasjeskille i betong og trebjelkelag er 40 - 80år.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller og sokkeletasje

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

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 ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Ukjent om rom under terreng er innredet senere enn byggeår?

Vegger av malt murpuss, malt trepanel og malte plater.

Himling av malt murpuss.

Røykvarslere i tak og pulverapparat på soverom.

Merknader: Sokkel-leilighet har nymalte overflater.

Kjeller med tilgang fra 1-etasje, med generelt vedlikehold.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Keramiske fliser og laminat.

Merknader: Sokkel leilighet har nye laminat gulv og nylagte fliser på bad og entrè. TG1

Kjeller med tilgang fra 1-etasje med laminat gulv. Småskader/slitasje og fjæring i gulvet på bod/teknisk rom.

TG 2 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 ikke tilstrekkelig.

Sokkel-leilighet: Ventiler i yttervegger i de fleste rom. Tilluft og avtrekksvifte på bad. Kjøkken med mekanisk avtrekk/kullfilter (omluft).

Kjeller med tilgang fra 1-etasje: Ventiler i vegger.

Merknader: Sokkel-leilighet: Det ble fuktkontrollert på mur yttervegger kjøkken og på flisgulv kjøkken mot yttervegger, uten å registrere for høye fuktverdier på befaringsdagen.

Tilluft til soverommene mangler.

På kjøkkenet burde det vært avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ut i det fri.

10. Våtrom

10.1 1-etasje Bad/vaskerom

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Rehabilitert badet 2023.

Belegg og keramiske fliser på vegg. Malte slette flater i himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende, servant med 1 greps

blandebatteri. Skap med speil, lyspunkt og kontakt over servant. Høyskap montert på vegg, gulvmontert wc, dusj med glassdør, mekanisk avtrekksvifte på yttervegg og tilluft under dørblad. opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Merknader: Ingen merknader på fliser og belegg.

Dører på innredning har fuktskader.

Generelt vedlikehold må påregnes.



TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som 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.

Påstøp med varmekabler, som er termostattyrt.
Våtromsbelegg med fall til sluk.
Det er sluk i dusjnisen og ved innredningen.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023
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.

Belegg på gulv med oppbrett utenfor dusjnise og fliser på vegg.
Belegg gulv og vegg i dusjnise.
Belegg er ført ned i sluk med klemring.

Merknader: Det ble boret hull i vegg fra tilstøtende rom, uten å registrere for høye fuktverdier.
Dokumentasjon på membran/belegg ble fremlagt.
Normal levetid for fliser og smøremembran og vinylbelegg på vegg før utskifting er 10 til 20år.
Normal levetid for vinylbelegg på gulv våtrom før utskifting er 15 til 35år.

10.2 Sokkel-etasje: Bad

TG 1 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 bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Nytt bad 2025. Ikke vært brukt.
Keramiske fliser vegg og malt slett himling.
Servant med 1 greps blandebatteri, speilskap over servant, med lyspunkt i tak. Dusj med glassvegg og glassdør, dusjgarnityr med 1 greps blandebatteri. Gulvmontert toalett.
Mekanisk avtrekksvifte og tilluft mellom dør og terskel.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

**TG 1** 10.2.2 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 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.

Nytt bad 2025, som ikke er tatt i bruk på befaringsdagen.

Keramiske fliser på gulv, med termostattyrt varmekabler.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2025

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.

Nytt bad 2025, som ikke er tatt i bruk på befaringstidspunktet.

Membran vegg og gulv.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, da badet ikke er tatt i bruk, og veggene er av mur.

Dokumentasjon på membran ble fremlagt.



11. Kjøkken

11.1 1-etasje: Kjøkken

TG 3 11.1 1-etasje: Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1956?

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 antas fra 2005.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og slette fronter og heltre benkeplate, med kitchenboard på vegg mellom benk og overskap. Rustfrie stålplater under avtrekksvifte. Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri. Integrert kjøøl/frys, oppvaskmaskin og micro.

Lys under overskap og downlight over vindu. Mekanisk avtrekksvifte.

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

Kjøkkeninnredning med unormal slittasje Det ble registrert noen skader på overflater kjøkkeninnredning.



11.2 Sokkel-etasje: Kjøkken

TG 1 11.2 Sokkel-etasje: Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1956?

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.

Montert brukt kjøkken 2025.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate.

Oppvaskkum og skyllekum med 1- greps blandebatteri, integrert komfyr med induksjon platetopp, ventilator med kullfilter (omluft), opplegg for vaskemaskin. frittstående kjøøl/fryseskap.

Lys under overskap og lyspunkt i taket.

Merknader: Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

1-etasje: Andre rom med normal slitasje. Sår, hakk og riper forekommer.

Merknader: Behov for generelt vedlikehold.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1956

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvs monterte toalett på begge badene.

Vannrør av kobber og rør-i-rør.

Avløpsrør i plast, pvc, soil.

Sluk av plast.

Merknader: Det er irr på kobber vannrør.

Event. lekkasjevann fra rør-i-rør ledes til rom i kjeller uten sluk. (Fra tak i bod/teknisk rom).

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

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

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1990 og ukjent alder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 100L fra 1990 for sokkel-etasje og varmtvannsbereder på 200L, årstall ikke kjent for 1-etasje.

Begge varmtvannsberederne er plassert i bod/teknisk rom i kjeller, med tilgang fra 1-etasje med trapp ned i kjeller.

Merknader: Kjellerrom har ikke sluk.

Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2022

Varmepumpe luft til luft ble montert 2022.

Merknader: Fungerer som forventet.

Ingen avvik registrert.

Det ble ikke oppgitt om det har vært service på varmepumpen.

Normal levetid for varmepumpe luft til luft er 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 har ventiler i yttervegg.

Mekanisk avtrekk bad og kjøkken til ut i det fri.

Tilluft bad.

Merknader: Tilluft soverom mangler.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er gulvmontert toalett på begge badene.

14. Garasje – uthus**TG 2** 14.1 Garasje – uthus

Bod under inngangsparti 1-etasje.

Gulv, vegger og himling er utført i mur/betong, med malt tett tredør.

Merknader: Som forventet i forhold til alder og slitasje med noe saltutslag.

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. 1956

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ukjent

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 ikke 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Noe oppdatering av det elektriske anlegget i 2005 ifbm. oppussing.

Ny strømmåler i 2018 med samsvarserklæring.

El. sikringsskap på kjøkken med automatsikringer og ny strømmåler med samsvarserklæring fra 2018.

El. sikringsskap 1-etasje med automatsikringer og ny strømmåler med samsvarserklæring fra 2018.

Rehabilitering av bad i sokkel-etasje 2025 med dokumentasjon fra Minel, iflg. hjemmelshaver.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra det lokale el-tilsynet DLE.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon ifbm. oppussing i 2005.

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 bygget.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Kjeller og Sokkel-etasje med leilighet. (Ikke i samsvar med godkjente byggetegninger).

Det ble ikke fremlagt ferdigattest eller brukstillatelse.

Rekkverk ned til kjeller en side tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på 90cm.

Mangler håndløper ned til kjeller på en side.

Det er ikke radonduk i konstruksjonen.

Radonmåling er ikke utført.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er ikke radonduk i konstruksjonen.

Radonmåling er ikke utført.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1	Piper og ildsteder
	Sokkel-etasje: Montering av plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke. Antatt kostnad ca. kr. 700,- inkl.mva. Alder tegl pipe.
8.1	Etasjeskillere
	Planhetsavvik. Det er ingen grunn til å utbedre dette, før event. nytt gulv skal legges.
9.1.2	Kjeller og sokkeletasje Gulvets overflate
	Utbedring av gulv. Ca. kr.10 000,-
9.1.3	Kjeller og sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon
	Sokkel-etasje: Etablering av tilluft til soverommene. Ca. kr. 3000,- inkl.mva. Burde vært avtrekksvifte på kjøkken, med avtrekk ut i det fri.
10.1.1	1-etasje Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Utskifting dører innredning. Ca. kr. 2000,- inkl.mva.
12.1	Andre rom
	Vedlikeholds behov.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vannrør av kobber har allerede nådd alder for utskifting, men det er ingen grunn for utbedringstiltak, så lenge anlegget fungerer. Men det er grunn til overvåking av vannrør av kobber og soillrør på grunn av alder. Event. få en vurdering av fagmann.
13.2	Varmtvannsbereder
	Forventet brukstid er allerede nådd. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
13.5	Ventilasjon
	Etablering av tilluft soverom.
14.1	Garasje – uthus
	Noe vedlikehold må på regnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	På grunn av alder, anbefales det utbedring av grunnmur mot terreng og montering av grunnmursplast, og event. 70mm isolasjon. Gjelder mot øst.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
1.3	Drenering
	Etablering av drenering mot øst.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Utbedring av ovennevnte.
	Normal levetid for tre kledning er allerede nådd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Normal levetid for koblete vinduer er allerede nådd.
	Utskifting av vinduer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Utbedring asfalt takshingel og heldekkende pipebeslag.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Utskifting av takrenner, nedløp og event. beslag.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Utbedring av ovennevnte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Utbedring rekkverk og stolpe med råte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
11.1	1-etasje: Kjøkken 1-etasje: Kjøkken
	Det må påregnes en del utbedring/utskifting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-