

Salg
St. Olavs gate 71B
2317 Hamar



Energimerke

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 11/03/2025

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 354
Hjemmelshaver:	Dimensjon Eiendom AS v/Thorgrim Bellon Kristiansen
Seksjonsnr:	6
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles tomt 990,7m2. m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplan 2018-2030
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt.
Forsikringsforhold:	Innboforsikring ikke oppgitt.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggear:	1992

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.02.2025
Forutsetninger:	2 grader, skyet og noe regn.
Oppdragsgiver:	Dimensjon Eiendom AS v/Thorgrim Bellon Kristiansen
Tilstede under befaringen:	

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten består av noe plen og belegningsstein og er delvis inngjerdet. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

OM BYGGEMETODEN:

Antatt støpt plate på mark, yttervegger i 25cm Leca isoblokk, som er pusset utvendig og innvendig, etasjeskille 1-etasje til 2-etasje utført med Lecaplank og pulttak teknet med asfaltpapp.
Gesimsbeslag takrenne og nedløp som blir ført i rør under terreng.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

- Elektrisk oppvarming med varmekabler/varmefolie i gulv med termostatstyring.
- Felles inngang og bod/teknisk rom.
- Radonmåling pågår i de to leilighetene i 1-etasje, fra januar t.o.m. april 2025 iflg. eier.
- Sameiet:
Eierseksjonen er en del av Sameiet St. Olavs gate 71 B med Organisasjonsnummer 928.418.340 i Hamar kommune og består av 5 boligseksjoner. Det er ikke organisert noen formell drift rundt dette.
Felleskostnader kr.1250,- pr. måned.
Felleskostnader inkluderer felles strøm, vedlikehold, felles bygningsforsikring og kommunale avgifter.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Tegninger.
- Ferdigattest.
- Seksjonering.
- Kommuneplan 2018 - 2030. Arealdel bestemmelser og retningslinjer.
- Kommunedelplan for Hamar sentrum. Bestemmelser og retningslinjer.
- Årsmøte i sameiet St. Olavsgt. 71B, Hamar 14.januar 2025.
- Vedtekter for sameiet St. Olavs gate 71B.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- Husordensregler.
- Egenerklæring.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Grunnkart.
- Kommuneplan kart.
- Ortofotorapport for eiendom 3403 - 1/354// - Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/354// - Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/354//

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

Vegger med malte slette flater og keramiske fliser.
Tak med takplater og malt panel.
Gulv i hovedsak med laminat og keramiske fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble målt planhetsavvik fra inngangsdør og inn mot stue: Lokalt avvik 2,0m lengde ca.+15mm.
Krav til planhet. Ihht. NS3420 Toleranseklasse PB. Planhetsavvik lokalt 2,0m lengde må ikke overstige +/-3mm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:

- Ikea kjøkken nytt 2015/16, da det er den nye modellen.

Utførte arbeider inne i leilighet høst 2024:

- Nye takplater
- Sparkel, puss og maling av alle flater utenom badet.
- Utføring og lister alle vinduer- Varmefolie og nytt laminatgulv.
- Vegg mellom sovealkove og kjøkken
- Ny dør mellom rommene
- Ny stekeovn

Alt er utført av Aker Bygg og Fasade AS (929067606)

- Brødrene Melby AS Elektrisk installasjon, har levert 2 ekstra lysbrytere, 2 ekstra stikkontakter, 4 ekstra jordfeilautomater og en ekstra termostat.

Dokumentasjon ble fremlagt.

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 måleverdige.

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
2-etasje	37				37	

SUM BYGNING	37				37	
SUM BRA	37					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, kjøkken, stue, sovealkove og bad.

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

Felles inngang og bod/teknisk rom med nabo ca. 7m2. Areal målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Ingen.

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

11/03/2025

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 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.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Antar betong fundamentering med støpt plate på mark, med markisolering og støpt ringmur med isolasjon

Merknader: Det ble ikke registrert tegn til setninger eller avvik på befaringsdagen.

Taknedløp blir ført i rør ned i grunnen. Det antas at vann blir ført til dreneringskum.

Det ble ikke opplyst om det er drenering rundt boligen, eller radonduk i konstruksjonen.

Radon måling pågår i begge leilighetene 1-etasje iflg. eier.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall er vanskelig å vurdere terrengfall på grunn av snø på tre sider av boligen.
På fremsiden vurderes terrengfall som tilstrekkelig.

Merknader: Terrengfall ikke vurdert på tre sider av boligen på grunn av snø.

2. Yttervegger

TG 2 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger antas utført med Leca 25cm isoblokk, pusset med tradisjonell mørtel og malt utvendig og innvendig.
2024 ble det sparklet og malt innvendig.

Merknader: Det ble registrert en del riss og sprekker i utvendig pussede flater.

Normal levetid utvendig malt puss før utbedring 4år - 18år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags energiglass fra 2018

Ytterdør leilighet antas fra byggeår. Brannklassifisert dør B30.
Vannbrett med metall beslag.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.
Det ble ikke avdekket feil eller mangler på befaringsdagen. Utover generelt vedlikehold utvendig.
Normal levetid for trevinduer før utskifting er 20 - 60år
Normal levetid for ytterdør i tre før utskifting: 20 til 40år

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan, bilde og tegninger.
Taket er antatt tekket med en type asfaltpapp, antas fra 1992 ihht. bilde.
Gesimsbeslag, takrenner og nedløp i metall.
Luftekanal over tak i metall.
Boligen har ikke pipe.

Merknader: Normal levetid for asfalttakbelegg før omlegging er 15 til 35år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1992

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

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er 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.

Utvendig trapp med repos og rekkverk til leiligheter i 2-etasje.

Merknader: Rekkverk tilfredsstillende ikke krav til sikkerhet. Åpninger i rekkverk skal maksimum være 0,10m (10cm).
Mangler håndløper venstre side.

Det ble målt høye fuktverdier i trappekonstruksjonen ned i mot bakkenivå og på rekkverk. Noe råte ble også registrert på rekkverk.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er 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.

Keramiske fliser på vegger og malt trepanel i tak.

Innredning med slette fronter, servant, 1 greps blandebatteri, speil, lyspunkt over dør med stikkontakt. Gulvsmontert wc.

Dusjkabinett med garnityr.

Mekanisk avtrekk med kanal til over tak.

Merknader: Det ble registrert sprekke i flis over dør.

Manglende tilluft.

Normal levetid for fliser og smøremembran på vegg før utskifting er 10 til 20 år

**TG 2** 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 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.

Keramiske fliser med varmekabler i gulv, som er termostatstyrt.

Merknader: Fall/høydeforskjell fra gulv ved terskel bort til dusjkabinett ca.1,2cm.

Noe varierende fall på gulvet.

Det ble ikke registrert smøremembran ved dørterskel.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv før utskifting er 10 til 30år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1992?

Det er ikke 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.

Sluket er under dusjkabinettet, og var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader: Det er ikke boret hull i motstående vegger, da veggene er utført i mur/Leca.

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

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

Ingen dokumentasjon på membran foreligger.

- Normal levetid for fliser og smøremembran på vegg før utskifting er 10 til 20år.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1992

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 fra 2015/2016 iflg. eier.

Integrert stekeovn 2024, kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjon platetopp, mekanisk avtrekksvifte med kullfilter (omluft), kum med 1 greps blandebatteri og laminat benkeplate. Komfyrvakt. Lys under overskap. Åpne og skjulte kobber vannrør. Avløp i pvc/plast.

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

Kjøkkenet fremstår i god stand, og som forventet i forhold til bruksslitasje. Generelt vedlikehold.



9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør av kobber og avløpsrør i pvc/plast.

Stoppekran ble lokalisert på bod/teknisk rom.

Merknader: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør på befaringsdagen.
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon.
Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år
Normal levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting: 25 til 75år

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberederen er plassert i skap på felles bod/teknisk rom, med keramiske fliser på gulv og pussede murvegger.

Merknader: Det var ikke mulig å komme til berederen på befaringsdagen. TGiu
Iflg. tegning er det sluk i gulvet, som muligens ligger under vaskemaskin. Ble ikke registrert på befaringsdagen.
Event. smøremembran under flis er ikke ført opp på vegg eller terskel.
Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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.

Boligen har ventiler over vinduer.
Mekanisk avtrekksvifte på bad.
Mekanisk avtrekk over kokeplate med kullfilter/omluft.

Merknader: Ikke tilluft bad. Tilluft må etableres i dør til bad.
Ikke ventil på yttervegg sovealkove. Ventil må etableres.
Luftutveksling ville blitt bedre med mekanisk ventilator til ut i det fri over platetopp på kjøkkenet.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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 1992

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 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 er plassert i felles teknisk rom/bod.

Merknader: Montert ny måler 2017 med samsvarserklæring.

2019 remontering av stikkontakter. Utført av Brødrene Melby AS, med samsvarserklæring.

2020 Montert 2 stk nettverkspunkter. Utført av Brødrene Melby AS, med samsvarserklæring.

2024 Installasjoner soverom, stue og gang utført av Brødrene Melby AS, med samsvarserklæring.

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.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Vegg mellom stue og sovealkove foreligger ikke på tegning.

Sovealkove tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate, har ikke vindu.

Firemannsbolig med tilgang til uteområde/plen på felles tomt.

Parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Utbedring av riss og sprekker. Bør konferere med leverandør av pussystemer før event. utbedring.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Utskifting av fliser over dør. Kostnadsestimat kr.4000,-. Etablering av tilluft i dør.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Manglende fall til sluk. Krav på min. 2,5cm. Manglende membran ved terskel. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. Mangler dokumentasjon. Normal levetid for flis og membran er allerede nådd.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid på smøremembran er nådd. Dusjkabinettet vil fungere som en sikkerhet, til badet blir rehabilitert. Det er viktig å rengjøre sluket med jevne mellomrom. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. Badet må rehabiliteres etter hvert ihht. utførelse for våtrom etter TEK17, for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav. Dette må også dokumenteres.
10.5	Ventilasjon
	Luftutveksling ikke tilfredsstillende.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Dette er vel en sameie sak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-