

Salg
Eivind Engens veg 8
2319 Hamar



Energimerke

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 04/12/2024

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 godkjenningmyndigheter.

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:6, Bnr: 60
Hjemmelshaver:	Odd Engstad
Tomt:	1013,7m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplan 2018-2030
Offentl. avg. pr. år:	Kr.23040,- i 2023
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	Kr. 1 473 425,-
Byggeår:	1980
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.11.2024
Forutsetninger (hindringer):	Sol ca. 6 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Odd Engstad
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er flat på fremsiden og litt skrånet på baksiden. Opparbeidet med plen, busker, trær, hekk og blomster. Belegningsstein på gårdsplass, terrasse rundt store deler av huset og enkel garasje.

OM BYGGEMETODEN:

Antar såle av betong, støpt plate på mark, Leca grunnmur, bjelkelag, yttervegger i bindingsverk med stående panel, valmet tak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

1-etasje: Oppvarming med varmepumpe og panelovner.

Fyringsforbud: Pipe må rehabiliteres før den kan brukes, p.g.a. krakelering i røykrør.

Kjeller: I hybel er det varmemefolie i gulv på kjøkken og stue/sov ellers panelovn.

Øvrig rom i kjeller med varmemefolie i trapperom, ellers panelovner.

Det foreligger ikke opplysninger om det er lagt radonsperre eller utført radonmåling

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Tegninger.
- HK-Kommuneplan 2018 - 2030
- Rapport Hedmarken Brannvesen.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Fritekst.
- Grunnkart.- Kommuneplan
- Nabolgsprofil.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 6/60//.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Utskrift grunnbok.
- Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen.
- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 6/60//.
- Ortofotorapport for eiendom 3403 - 6/60//.

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

1-etasje: Vegg med Mdf, malt tapet, malt strie, malt teglstein og våtromsplater.

Tak med plater, trepanel og Mdf.

Gulv med parkett, laminat og belegg.

Kjeller inkl. hybel: Vegg med Mdf, trepanel, pusset mur og våtromsplater.

Tak med trepanel og plater.

Gulv med laminat, belegg og sparklet gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Utført etter byggeår:

- 1995 / 1996: Badegulv, kjøkkendører, skuffefronter, kjellerstua golv
- 1998: Belegningsstein terrasse (heve skyvedør siden), nye benkeplater kjøkken og grovkjøkken.
- 2011 / 2012: Tak, vegger stue og spisestue, vegger soverom (store), vegger gang- 2013: Plater bad.
- 2015: Renovert kloakkrør kjeller.
- 2017: Nytt dusjkabinett, parkettgolv stue og spisestue. 4 stuevinduer + terrasse (kjøkkensiden).
- 2018 / 2019: 1-etasje Parkett 3 soverom, laminatgulv på kjøkken, grovkjøkken og vindfang, varmepumpe med årlig serviceavtale (siste service nov-24) 2 ytterdører. Elektrisk garasjeport , terrasse (hagesiden).
- 2022 / 2024: Wc / bad alle flater i hybel, golv og vegger, kjøkkeninnredning (i gangen),Golv og vegger i oppholdsrom hybel, golv og vegger i rom nede ved trappenedgang.
- 2024: Ny el- hoved-tavle/sikringer i vindfanget. Malt vegger på nivå 1 etg i trappenedgangen.

Kjeller: Golv i 3 boder og malt veggene, nytt tak og belysning i bodgangen
 Ny el. tavle hybel, kurs ned til kjeller, egen strømavleser, måler i hybel seksjonen. Nytt el. opplegg, brytere, kontakter i hele hybelen.
 Varmefolie i golv oppholdsrom, kjøkken i hybel og i trappenedgang rommet.
 Lamper i hele hybeldelen minus oppholdsrom.
 Ny badeinnredning, vask, wc, og dusjkabinett i hybel.
 Nytt rørlegg opplegg hybel med opplegg for vaskemaskin i berederrommet.
 Nye lamper i bad gangen.
 Ny ytterdør til hybel. 7 innerdører i forbindelse med hybel kjellerstue.

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	136				136	
kjeller m/hybel	128				112	36
Terrasse				84		
SUM BYGNING	264			84	248	36
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		30				30
SUM BYGNING		30				30
SUM BRA						

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: Vf, wc, gang, stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, bad, 3 soverom og trapperom.

Kjeller: Hybel med egen inngang: Vf, gang, teknisk rom m/opplegg vaskemaskin, kjøkken, stue/sov og bad. Resten av kjeller: Trapperom, kjellerstue, gang, kjølerom og 4 boder.

BRA-e:

Frittstående enkel garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Hybel i kjeller på 40m² med egen inngang. Areal er målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer. Generelt vedlikehold.

ANDRE MERKNADER:

Ifølge eier:

Har tidligere hatt problemer med tett kloakk i kjelleren, tilbakeslag 2-3 ganger (husker ikke helt)Hatt Arnkværn rehab til å spyle rørene. Hadde videofilming (firma fra Odalen mener jeg å huske) av rørene helt ut til gateplan uten at noen skader på rørene ble funnet Til slutt ble kjellergulvet brutt opp, betong såla pigget opp og nye rør lagt med bedre fall. Arbeid gjort av rørlegger Hagen, Brumunddal. Har siden ikke hatt noe problemer med tett kloakk.

Det har for mange år siden kommet fukt i kjellerrom i vestlige enden av kjeller. Det kom etter at takrennene frøs tett og alt smeltevann på våren rant over uten at jeg var klar over det før det var vann i nevnte rom, og da mest i boden nordvest. Har siden ført takvann ut på plenen og kjeller har vært tørr siden. I tidlig høst la jeg taknedløp og avløp fra varmepumpa under terrassen. Glemte å koble på røret ut på plenen, og et kraftig regnskyll som da endte ut i taknedløpet, som sluttet 20-30 cm over hushjørnet gjorde at det ble fukt på det rommet og tilstøtende rom. Dette tørket opp ved hjelp av vifteovner.

Det kom to sprekker i kjellerveggen noen få år etter bygget sto ferdig for 44 år siden. De har vært uforandret siden da. Setningsskade.

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

04/12/2024

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur av Leca, pusset utvendig under terreng. Det er montert Platon grunnmursplast.

Innvendig vegger i kjeller av Leca og trematerialer.

Merknader: Det kom to sprekker i kjellerveggen noen få år etter bygget sto ferdig for 44 år siden. De har vært uforandret siden da. Setningsskade. iflg. eier.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall vurderes som tilstrekkelig.

Drenering er etablert iflg. eier.

Merknader: Takvann blir ført i rør fra taknedløp og bort fra huskroppen over terreng.

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

TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemur i hagen med stableblokker i betong. ifbm. nivåforskjell på terrenget.

Merknader: Noe skjevheter p.g.a. jordtrykk over tid.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist 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.

Kledningen/stående panel. Det ble observert lufting og musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Noen riss/sprekker i panel ble registrert.

Ytterveggene fremstår med behov for generelt vedlikehold.

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.

Vinduer og heve-skyvedør med 3-lags isolerglass fra byggeår, terrassedør soverom 2-lags energiglass ca. 20
4 vinduer stue 3-lags energiglass fra 2017, 2 ytterdør med glassfelt fra 2018/19, Kjeller/hybel dør fra 2024, med ramme av tre.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik ble registrert.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Generelt vedlikehold innvendig og utvendig.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmet tak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein, med lufting via raft. Elementpipe som er forblendet med tegl fra fundament kjeller til over tak.

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

Normal levetid for betong takstein før omlegging: 30 til 60år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1980

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Fra loftsluke kan en se at undertaket er utført med suplater.

Antar sløyfer og lekter. Tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner, nedløp, luftelyre og pipe fotbeslag og toppbeslag i metall.

Merknader: Ingen spesielle avvik ble registrert på befaringsdagen.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke 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 ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra loftsluke.

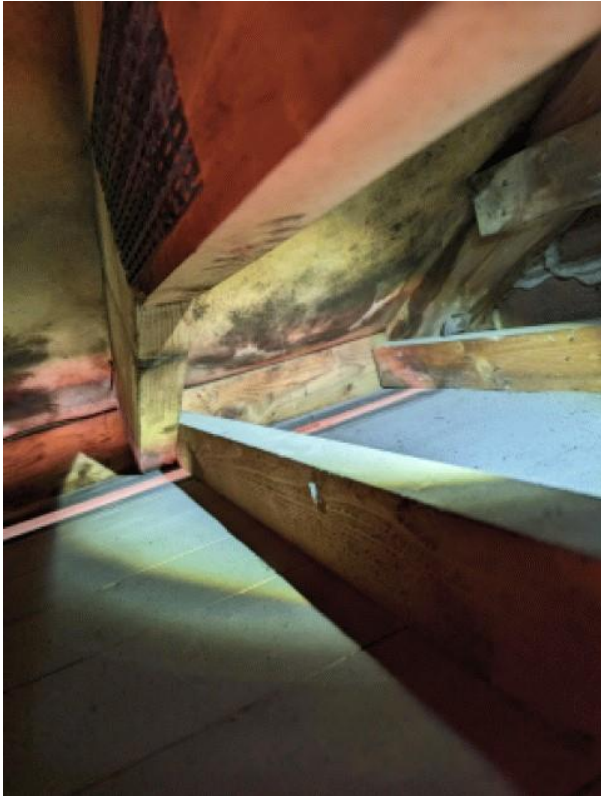
Det er ikke gulv på kaldloftet., bare bjelkelag.

Merknader: Kaldloftet fremstår som godt ventilert og tørt under befaringen.

Det ble påvist tidligere lekkasjer og fukt på taksperrer og suplater, sett i fra loftsluken.

Det ble registrert noe svartsopp og saltutslag på suplater.

Det ble fuktkontrollert i taksperrer og suplater fra loftsluke, uten å registrere for høye fuktverdier.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser utført med impregnerte materialer og belegningsstein. Utgang fra stue, soverom og grovkjøkken. Terrasse fra soverom med rekkverk.

Utegrill med pipe utført i tegl.

Merknader: Utegrill i tegl har noen sprekker etter tele/frostsprengning.

Ingen anmerkninger utover vanlig vedlikehold på befaringsdagen.



7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe som er forblendet med tegl utvendig, fra kjeller til over tak.

Peisovn med omramming i malt tegl på stue.

Vedovn i kjellerstue.

Merknader: Pipe kan ikke brukes før den er rehabilitert, d.v.s. at innvendig røykrør må skiftes ut.

Årsak er at innvendig røykrør har krakelert.



8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Bjelkelag i etasjeskiller.

Merknader: Ingen spesielle avvik eller knirk ble registrert.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller med hybel

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger med mdf, pusset mur og villmarkspanel.

Tak med trepanel.

Kjøkken innredning, slette fronter, integrert komfyr, induksjonstopp, avtrekksvifte over platetopp med kullfilter, vaskekum med 1 greps blandebatteri.

Merknader: Nytt kjøkken, ingen avvik.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Laminatgulv med varmemefolie, kjøkken og stue/soverom, belegg bad, teknisk rom og vf.

Merknader: Nye flater, Ingen avvik registrert.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

- Det er boret hull gjennom panel på yttervegg to plasser.
- Ventiler i 2 vinduer i stue/sov.
- Bad: Avtrekksventil i himling.

Merknader: Fuktkontrollert med egnet utstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.
Tilluft og avtrekk vurderes ikke som tilstrekkelig.
Ventil i yttervegg stue, sov og gang bør etableres.
Tilluft underkant dørblad stue, sov og bad bør etableres.

10. Våtrom

10.1 Bad 1-etasje

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 fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater vegg og trepanel i himling. Innredning med profilerte fronter, heldekkende, servant med 1 greps blandebatteri. Speil og down light over. Høyskap på begge sider av innredning, gulvsmontert wc, dusjkabinett med garnityr, mekanisk avtrekksvifte på yttervegg og tilluft under dørblad. Panelovn på vegg. Vindu med ventil.

Merknader: Vindu av trematerialer i våtsone.
Våtromsplater fra 2013
Ingen dokumentasjon ble fremlagt.
Normal levetid for våtromsplater på vegg før utskifting: 10 til 20år

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg som går ned i sluk med klemring og opp under terskel ca. 7,5cm.

Merknader: Våtromsbelegg ca. 28år.

Gulvet er tilnærmet i vater.

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

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

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1995/96

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg er lagt ned i sluk med klemring.

Belegget går opp på vegg bak våtromsplater og oppunder terskel ca. 7,5cm.

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

Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.

Forventet brukstid/levetid på membran er ca.20 år.

10.2 Bad i hybel kjeller

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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg, plater i himling.

Skuffeinneordning med glatte fronter, heldekkende servant med 1 greps blandebatteri og speil over. Lyspunkt i himling og to kontakter på vegg.

Merknader: Nytt bad og utstyr som ikke er tatt i bruk.

Ingen avvik.

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 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.

Våtromsbelegg lagt ned i sluk med klemring, videre ført opp bak våtromsplater og opp under terskel, H.3,5cm. Fall 3,5cm fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Merknader: Nytt bad med våtromsbelegg, som ikke er tatt i bruk.

Ingen avvik.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2024

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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Nytt bad med nye flater og utstyr, som ikke er tatt i bruk.

Merknader: Ikke nødvendig med fuktkontroll enda.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1-etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 1-etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1980

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 skrog fra 1980 med profilerte fronter fra ca.1996 og laminat benkeplate. Oppvaskkum og skyllekum med 1- greps blandebatteri. kjøleskap, komfyr med platetopp og mekanisk avtrekksvifte.

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

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

11.2 Kjøkken i hybel kjeller

TG 1 11.2 Kjøkken i hybel kjeller

Vanninstallasjonen er fra ca. 2024

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 slette fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, 1-greps blandebatteri, integrert komfyr, induksjonstopp, mekanisk avtrekksvifte med kullfilter.

Merknader: Nytt kjøkken og utstyr, som ikke er tatt i bruk.
Ingen avvik.

11.3 Grovkjøkken 1-etasje

TG 1 11.3 Grovkjøkken 1-etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1980

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.

Grovkjøkken med egen utgang. innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, 2-greps blandebatteri, vaskemaskin med avløp til sluk i gulv under oppvaskkum og tørketrommel.

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



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom fremstår i bra stand.

Merknader: Enkelte sår og hakk kan forekomme.
Generelt vedlikehold.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1980

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.

Toalett rom med gulvsmontert wc.
Vannrør av kobber og avløp i plast.
Renovert kloakk rør i kjeller 2015 iflg. eier.

Merknader: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør på befaringsdagen.
Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år TG2
Normal levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting: 25 til 75år

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2010
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L er plassert i kjellerrom med våtromsbelegg med oppbrett vegg og til terskel, med fall på gulv til sluk.

Merknader: Ingen avvik på befaringsdagen.
Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2018/19

Varmepumpe luft til luft.

Merknader: Det er opprettet årlig serviceavtale med Stang Energi. Siste service ble utført nov. 2024.
Ingen avvik.
Normal levetid for varmpumpe før utskifting ca. 15år.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har ventiler over noen vinduer
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merknader: Manglende ventiler i yttervegg etter datidens krav.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom med gulvsmontert wc, servant med 2-greps blandebatteri, speil med lyspunkt over servant, benkeskap under, våtromsplater vegg, belegg på gulv. Panelovn på vegg. Vindu og tak-ess.

Merknader: Toalettrom fremstår i bra stand, alder og bruksslitasje tatt i betraktning.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Enkel garasje med betonggulv, stående panel, valmet tak med betongtakstein. Takrenner, nedløp. Garasjeport fra 2018/19 med elektriske portåpnere, dør og vinduer.

Merknader: Ingen avvik utover generelt vedlikehold

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 elektriske anlegget ble installert ca. 1980

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. anlegg med nytt hovedsikringsskap montert 2024, med automatsikringer plassert i vf. Åpent og skjult ledningsnett. Inntakssikringer er plassert i trapperom kjeller.

Nytt sikringsskap 2024 ifbm. hybel i kjeller, er plassert i hybel.

Montert ny måler 17.01.2018 med samsvarserklæring.

Elektronisk dokumentasjon med QR kode i hovedsikringsskap vf og hybel fra Innlandet Elektro AS.

Merknader: Ut i fra visuell befaring, ble det ikke avdekket feil eller mangler.

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:

Egenerklærings skjema 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 håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Mangler håndløper på høyre side i trapp ned til kjeller.

Bruksendring Hybel: Hamar kommune gir tillatelse til bruksendring av del av kjeller i samsvar med søknaden.

Tillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles: Ferdigattest må foreligge før tiltaket kan tas i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	På grunn av alder. Over halvparten av forventet levetid før event. utbedringer er nådd.
1.3	Drenering
	Alder drenering, over halvparten av forventet levetid, før event. utskifting er nådd.
1.4	Støttemurer
	P.g.a. merknader over.
5.1	Innvendig Loft
	Det er grunn til å overvåke denne bygningsdelen, samt fjerne svartsopp og saltutslag.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Anmerkning over.
9.1.3	Kjeller med hybel Fuktmåling og ventilasjon
	Merknader over.
10.1.1	Bad 1-etasje Overflate vegger og himling
	Vindu av trematerialer i våtsone. Ingen dokumentasjon.
10.1.2	Bad 1-etasje Overflate gulv
	Ikke fall til sluk, ingen dokumentasjon og alder på våtromsbelegg.
10.1.3	Bad 1-etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet brukstid på membran er nådd.
13.5	Ventilasjon
	Merknader over.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1	Piper og ildsteder
	Rehabilitering av pipe.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-