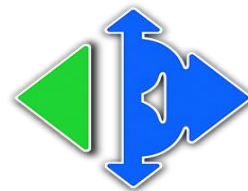


Salg
Håvegen 12B
2340 Løten



Energimerke

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 17/11/2025

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:197, Bnr: 32**Hjemmelshaver:** Beathe Mæhlum**Seksjonsnr:****Festenr:****Andelsnr:** 404,9 m²**Tomt:****Konsesjonsplikt:** Nei**Adkomst:** OFFENTLIG**Vann:** OFFENTLIG**Avløp:** OFFENTLIG**Regulering:** Reguleringsplan for Bergum feltet - Løten kommune**Offentl. avg. pr. år:** 14916 i 2024**Forsikringsforhold:****Ligningsverdi:** 655 507**Byggear:** 1991**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 30.10.2025**Forutsetninger:** Ca. 4 grader og skyet.**Oppdragsgiver:** Beathe Mæhlum**Tilstede under befaringen:** Beathe Mæhlum**Fuktmåler benyttet:** Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt med plen og beplantning med gruslagt gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Type Hetlandhus.

Antar såle/fundament i betong. Støpt gulv på grunn. Yttervegger i trekonstruksjoner som er kledd med liggende panel.

Etasjeskille med trebjelkelag. Saltak konstruksjon i trematerialer, som er kledd med betongtakstein. Elementpipe, som er helbeslått over tak. Vindskier med isbordbeslag. Takrenner og nedløp i plast. Taknedløp/overvann blir ført i rør under terreng, antas ført til dreneringskum.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for vedlikehold og oppgradering.

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

ANNET:

- Oppvarming med varmepumpe og panelovner.
- Det foreligger ikke opplysninger vedr. radonduk eller radonmåling.
- Brannstige montert på vegg utenfor det ene soveromsvinduet i 2-etasje.

Fra egenerklæringen:

- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja 2019 iflg. eier.

Beskrivelse: Var lekkasje fra blikkenslaget rundt takvindu. Ble en forsikringssak. Ble da byttet takvindu, lagt nytt blekk rundt , nye vegger nede, nytt gulv i 1 og 2. etg, samt nytt innertak stuedel nede og oppe i 2. etg. + nytt møne iflg. eier.

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i boligen? Ja

Beskrivelse: Usikker på om det er sjeeggkre eller sølvkre. Var en periode etter at det hadde stått tørkemaskin her i forbindelse med lekkasjen fra takvindu. Ikke observert i det senere

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Tegninger.
- Brann og feier.
- Kommuneplanens arealdel 2015-2026 Bestemmelser.
- Løten kommune - Reguleringsbestemmelser.
- Egenerklæring.
- Eiendomskart for eiendom 3412 - 197/32//.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart.
- Ledningskart.
- Matrikkelrapport.
- Nabolagsprofil.
- Oversiktskart for eiendom 3412 - 197/32//.
- Pantebokkopi dokument og følgebrev.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.- Vegstatuskart for eiendom 3412 - 197/32//.

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

1-etasje: Vegger med malte strie, tapet, antar malt våtromsstric på teknisk rom/wc rom, pusset og malt pipe. Tak med plater.

Gulv med laminat og våtromsbelegg.

2-etasje: Vegger med malte slette flater, antar våtromsstric på bad, pusset og malt pipe.

Tak med plater.

Gulv med parkett, laminat og våtromsbelegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert skade på tak soverom i 2-etasje og loftsluke. Riper, sår og hakk forekommer.

Generelt vedlikehold.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:

- 2011: Satt inn dusjkabinett.
- 2018: Ny servant, dusjkabinett og malt vegger på bad. Ny terrasse.
- 2019: Nytt gulv på stue 1-etg, gang og kott i 2-etg, malt vegger 1-etg og 2-etg.
- 2020: Satt opp delevegg i gangen 2-etg mellom gang/kott.
- 2022: Levegg terrasse. Parkett på begge soverommene og maling av vegger.
- 2024: Lagt ny platting ute ved inngangspartiet.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1-etasje	45				45	
2-etasje	33				33	
Terrasse stue				24		
Terrasse inngang				6		
SUM BYGNING	78			30	78	
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod		4				4
SUM BYGNING		4				4
SUM BRA	4					

BRA-i:

1-etasje: Vf, teknisk rom/wc rom med opplegg for vaskemaskin, stue, kjøkken og trapp.

2-etasje: Trapp, gang, 2 soverom og bad. (Kott ALH).

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

2-etasje: BRA-i 33m2 + ALH 10m2 = GUA 43m2 Areal er målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Felles utvendig bod i trematerialer, med liggende panel og pulttak med asfaltshingel. Behov for vedlikehold.

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

17/11/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er ikke påvist 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.

Støpt plate på mark, med pusset ringmur av ukjent utførelse.

Overflatevann fra taknedløp blir ført i rør under terreng og antas til dreneringskum.

Merknader: Det er ikke opplyst om det er drenering.

Takrenner antas å være fra byggeår.

- Normal levetid for takrenner og nedløp av plast før utskifting: 20 til 30år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Overflatevann blir ledet fra taknedløp i rør under terreng. Antas til dreneringskum.

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 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.

Bindingsverksvegger med liggende panel.

Merknader: Veggene er visuelt kontrollert, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, eller råteskader i forbindelse med fasadene. Det ble observert lufting i nedre del av kledningen, der dette ble kontrollert.

- Avvik: Det ble registrert svertesopp og noe flassing av maling nede mot terreng/gulv terrasse. Behov for generelt vedlikehold.
- Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 i tre med 2 lags glass fra 1991, og takvindu ble skiftet 2019.

Terrassedører i tre med 2 lags glass fra 1991.

Foliert ytterdør med glass.

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.

Avvik:

- Vinduer med behov for vedlikehold innvendig og utvendig.
- Terrassedør med behov for vedlikehold og beslag under terskel.
- Vannbord og omramming over og under vindu med behov for vedlikehold. Anbefaler å montere metall vannbord beslag.
- Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år
- Normal levetid for ytterdør/terrassedør i tre før utskifting: 20 til 40år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein, med lufting via raft og gavler.

Vindskier og isbordbeslag.

Elementpipe er helbeslått over tak.

Merknader: Taktekingen og undertaket er fra byggeåret.

Utvendige bygningsdeler er befart fra bakkenivå.

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

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1991

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak med suplater, sett fra loftsluke.

Ikke registrert lekkasje rundt pipe i 2-etasje, på befaringdagen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Uinnredet kaldloft.

Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra loftsluke. Undertak med suplater og isolasjon i bjelkelag.

Ventiler i gavl og luftespalte i raft.

Merknader: Uinnredet kaldloft, med tilgang fra loftsluke, med spongulv i midten av loftet. Loftet blir brukt til lagring, som gjorde det ufremkommelig på befaringdagen.

Kaldloftet fremstår som godt ventilt med ventiler i gavl og lufting via raft og tørt under befaringen.

Det ble fuktkontrollert i taksperrer fra loftsluken, uten å registrere for høye fuktverdier. Det ble ikke registrert lekkasjer i gjennomføringer sett i fra loftsluke og 2-etasje.

Avvik: Raftepappen ligger noe i klem enkelte steder. Se til at raftepappen har ønsket åpning, slik at luftingen fungerer som tenkt.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser ved inngangspartiet og fra stue er utført med impregnerte materialer.

Merknader: Avvik: Levegger terrasse stuesiden med behov for vedlikehold.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår 1991.

Antar malt våtroms glassfiberstrie på vegg, med overlapp på belegget. Plater i himling. Innredning med slette fronter, heldekkende servant, 1-greps blandebatteri og speil. Dusjkabinett og gulvmontert wc.

Veggmontert panelovn. Ventil over vindu og avtrekksvifte. Tilluft i dør.

Merknader: Avvik:

- Vindu av tre materialer i våtsone. Skråtak med takplater er også i våtsone.
- Alder membran er allerede nådd.
- Dokumentasjon ble ikke fremlagt.
- Normal levetid for våtromstapet på vegg før utskifting: 5 til 10 år

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist 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 på gulv, som går opp på terskel.

Merknader: Avvik:

- Mangelfullt fall til sluk.
- Alder våtromsbelegg
- Dokumentasjon ble ikke fremlagt.
- Normal levetid for våtromsbelegg på gulv før utskifting: 10 til 30år

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1991

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

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.

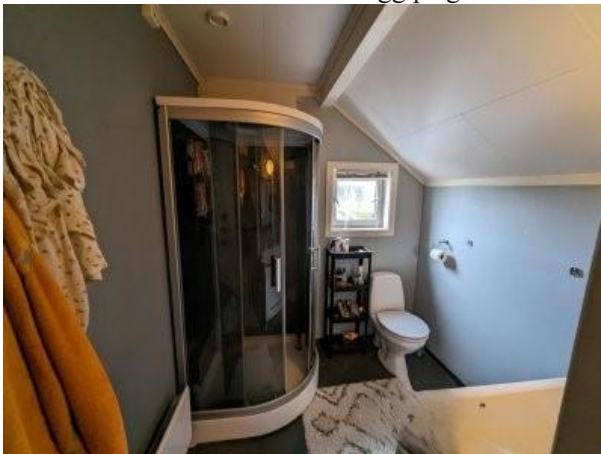
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble ikke registrert for høye fuktverdier i tilstøtende vegg.

Merknader: - Normal levetid for våtromstapet på vegg før utskifting: 5 til 10år.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1991

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, vaskekum og skyllekum og 1- greps blandebatteri. Flis over kjøkkenbenk, frittstående Komfyr med kokeplater og mekanisk avtrekksvifte. Frittstående kjølfrysenskap. Ventil over vindu.

Merknader: Kjøkkenfronter er malt. Egeninnsats.

Kjøkkenet fremstår som forventet i forhold til alder og bruksslitasje.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens 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

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1991

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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.

Teknisk rom/wc rom 1-etg., med gulvsmontert toalett, stoppekran, varmtvannsbereder, sikringsskap, hyller og opplegg for vaskemaskin.

Vannrør av kobber. Avløp av plast og pvc. Sluk av plast.

Belegg på gulv med sluk. Vegger med våtromsstrie med overlapp på belegget, antas fra byggeår.

Merknader: Avvik: Generelt vedlikehold.

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

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Antar 1991

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L er plassert på teknisk rom/wc rom med sluk.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2007

Varmepumpe fra 2007, montert i stue.

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

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Flexit sentralavtrekk er plassert på loftet, med betjeningsinstruks bakside dør over kjøkkenhette.

Ventiler over vinduer.

Tilluft i dører.

Avtrekk fra bad, kjøkken og teknisk rom/wc rom.

Merknader: Det er viktig å følge Flexit betjeningsinstruks og vedlikehold.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1991

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med utskiftbare sikringer er plassert på teknisk rom/wc rom.

Ny måler fra 2016, med samsvarserklæring.

Merknader: Det ble ikke lagt frem dokumentasjon på det elektriske anlegget eller det som event. er blitt utført etter byggeår.

- 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 i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

- Halvpart av 2-mannsbolig.

- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

- Mangler håndløper venstre side trapp.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Normal levetid for takrenner og nedløp i plast er allerede nådd, men er fortsatt funksjonelle. Det er grunn til å følge med på denne bygningsdelen.
2.1	Yttervegger
	Utbedring avvik.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Utbedring avvik.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Utbedring avvik.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Utbedring avvik.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Alder og bruksslitasje kjøkken.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Utbedring avvik.
10.2	Varmtvannsbereder
	Levetid for varmtvannsberederen er allerede nådd, men fungerer. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
10.4	Varmesentraler
	Normal levetid for varmepumpen er allerede nådd, men fungerer bra iflg. eier. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Alder membran er allerede nådd. Rehabilitering av badet er nødvendig for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og vannbelastning. Prisvurdering i post 7.1.3
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Avvik merknader. Rehabilitering av badet er nødvendig, for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og vannbelastning. Prisvurdering i post 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder membran er allerede nådd. Rehabilitering av badet er nødvendig, for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og vannbelastning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-