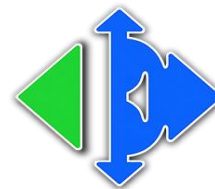


Salg
Hamnardamvegen 182
2340 Løten



Energimerke

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 05/08/2025

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 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. * Straktiltak 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:236, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Hedmark Krets av Norges Speiderforbund v/Hanne Marie Toustrup Hoel
Tomt:	10244,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	Ikke oppgitt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt.
Forsikringsforhold:	Knif Trygghet Forsikring AS
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1900
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ca. 14 grader, skyet og regn.
Oppdragsgiver:	Hedmark Krets av Norges Speiderforbund v/Hanne Marie Toustrup Hoel
Tilstede under befaringen:	Kai-Robert Johansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Delys flat og kuppert naturtomt, med noe skog og stor parkeringsplass. Det har stått en mølle på eiendommen, som en ser tomten av. Ved siden av der mølla en gang stod, er det plassert en liten tømmerhytte, som ikke er vurdert.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av naturstein, som er pusset over terreng. (Kjeller med innvendig støpte vegger og støpt gulv med plastsluk, som er utført før 1988). Tømmervegger, som har blitt kledd med stående panel utvendig og malt panel innvendig. Trebjelkelag i etasjeskille. Saltak i trekonstruksjoner kledd med betongtakstein. Teglsteinspipe, som er pusset og malt innvendig, til spekk over tak. Beslag, takrenner og nedløp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har behov for vedlikehold / utskifting av div. bygningsdeler p.g.a. alder/forventet levetid. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

- Oppvarming med varmepumpe i 1. og 2-etasje, varmekabler bad, stråleovn, panelovner og vedfyring i 1. og 2 - etasje.
- Flere røykvarslere og pulverapparater i begge etasjer.
- Det er ikke utført radonmåling.
- Montert rømningsstige på utvendig gavlvegg mot syd.
- Vann fra brønn med vannpumpe og renseanlegg i kjelleren.- Kloakk: Septiktank og gråvannsrørter.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Matrikkelbrev.
- Grunnboka.
- Oversiktskart.- Egenerklærings skjema - Eierskifterapport.

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

Kjeller med betong vegger, himling med stubbloft i trematerialer og gulv i støpt betong.

1- etasje: Vegger med malt panel og våtromsplater. Himling med malt panel. Lakkert tregulv og belegg.

2-etasje: Vegger med malt panel. Himling med malt panel. Gulv med belegg, lakkert og malt tregulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:

- 2020: Nytt bad 1-etg. Utført på dugnad.
- Årstall ikke oppgitt: Satt opp gapahuk og paviljong.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som nv i dag:	6 660 000	
- Fradrag:	6 250 000	
= Teknisk verdi bolig:	410 000	410 000
Uthus med låger og oppholdsrom	630 000	
- Fradrag	-570 000	
= Teknisk verdi bod/utedo	60 000	60 000
Uthus med bod og ved bod	324 000	
- Fradrag	- 290 000	
= Teknisk verdi bod og vedbod	34 000	34 000
Tomteverdi:		1 600 000
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 104 000

Låneverdi:**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:****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
Kjeller	17					17
1-etasje	84				83	1
2-etasje	84				71	13
Terrasse med utgang fra stue				39		
Frittstående uteplass med tak				68		
SUM BYGNING	185			107	154	31
SUM BRA	185					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus med vedbod		36				36
Uthus med lager og oppholdsrom		70			18	52
SUM BYGNING		106			18	88
SUM BRA	106					
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Bod/teknisk rom.

1-etasje: Gang, trapp, bod, bad, kjøkken og stue.

2-etasje: Trapp, gang, toalett rom, servant rom, 2 soverom og bod.

BRA-e:

Uthus 1 og uthus 2

MERKNADER OM AREAL:

Kjeller: 5m² ALH + 17m² BRA-i = 22m² GUA Areal er målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Planhetsavvik:

1-etasje gang -10mm med avstand to meter, der dette ble målt.

2-etasje: Gang + 10mm, sov 1 + 30mm, sov 2 +15mm, bod + 30mm med avstand to meter der dette ble målt. Toalettrom + 15mm med avstand 1m.

Planhetskav i toleranseklasse PB: +/- 3mm med avstand to meter.

Generelt behov for vedlikehold.

ANDRE MERKNADER:

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

05/08/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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 naturstein, som er pusset over terreng.

Kjellerrom under kjøkken med støpte vegger og støpt gulv med plast sluk.

Merknader: Synlig grunnmur med pusset naturstein over terreng med riss, sprekker og skader etter telehiv, der grunnmur er synlig.

Grunnmur av naturstein antas fra byggeår ca.1900.

Det antas at det har vært tilgjengelig jordkjeller/krypkjeller under resten av bygget tidligere.

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



TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller/jordkjeller er ikke tilgjengelig.
Fjell med helning mot grunnmur nord øst.

Merknader: Det ble registrert ventiler i grunnmur der event, krypekjeller/jordkjeller er.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur, spesielt på hjørnet/gavl mot nord. Drenering antas mangelfullt, iflg. representant for speiderhuset.

Merknader: Fjell med helling mot bygningen på hjørnet/gavl mot nord.

Det ble registrert saltutslag på vegger i kjeller, og fuktutslag på gulv.

Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur, med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens 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.

Veggkonstruksjon av tømmer, som er lektet ut og kledd med stående panel.

Inngangspartiet i bindingsverk og kledd med stående panel.

Det er ikke kjent om det er isolasjon i konstruksjonen.

Merknader: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det ble registrert noe riss og sprekker i kledningen, samt noe råte ved vindu gavl nord.

Kledningen går ned mot terreng med eksponering for vann og fuktighet.

Alder utvendig panel er ukjent, men utført av forrige eier.

Tømmerveggenes tilstand er ukjent, da de er kledd med panel utvendig og innvendig.

Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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.

Koblede vinduer med 2-lags isolerglass med småruter fra 1979 og 2011 2-lags isolerglass faste vinduer, årstall ukjent.

Terrassedør med 2-lags isolerglass med småruter fra 2017.

Alle i malt treverk.

Tre ytterdør av glatt utførelse. Årstall ukjent.

Merknader: Det ble registrert sprekk i en rute på kjøkken.

Råte i vinduskarm gavl nord.

Vinduslås mangler flere steder.

Vannbord under og over vindu av trematerialer med sprekker.

Generelt vedlikehold både utvendig og innvendig.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år

Normal levetid for trevinduer før ny maling: 2 til 6år

Normal levetid for ytterdør i tre før utskifting: 20 til 40år

4. Tak

TG 3

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- Det er påvist svanker/svai i mønet.
- Det er påvist fuktskjolder.
- Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Saltak av plassbygde taksperrer, antas fra byggeår.
Undertak av rupanel, tekket med betongtakstein.
Vindskier og isbord.
Teglsteinspipe som er pusset innvendig og murt til spekk over tak, med fot og toppbeslag. Sotluke i kjelleren.

Merknader: Visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra loftsluke.

Det ble registrert noe svai på mønet.

Undertaket av rupanel ser ut til å være av nyere dato, sett i fra loftsluken.

Det kan se ut til at det er noe muggsopp på takkonstruksjonen. Sett i fra loftsluken.

Vindskier og isbord av trematerialer, med vedlikeholdsbehov.

Betongtakstein med behov for rengjøring/fjerning av mose.

Normal levetid for tak inkl. betong takstein før omlegging: 30 til 60år. Normal levetid for murte piper uten puss over tak: 20 - 40år.

Normal levetid for trekonstruksjoner. Utskifting av ødelagte deler: 40 til 80år



TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Forkantbeslag, takrenner og nedløp i metall. Luftehatt og pipe med fot og toppbeslag.

Merknader: Beslag, renner og nedløp med behov for utskifting.

Normal levetid for beslag, takrenner og nedløp i 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, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra loftsluke.

Det er ikke gulv på kaldloftet., bare bjelkelag med isolasjon. Flis og noe mineralull.

Merknader: Ut i fra observasjoner fra loftsluke kan det se ut til å være noe muggsopp på bjelker.

Muligens for lite lufting eller lekkasjer.

Etablere nok lufting.

Tette event. lekkasjer.

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.

Det er 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.

Veranda med utgang fra stue, utført med impregnerte materialer.

Rekkverk, trapp ned til terreng med overbygd tak.

Terrasse er montert på betong pilarer.

Merknader: Rekkverk med H. ca. 80cm, her er kravet min. H. 90cm.

Trapp ned til terreng mangler rekkverk.

Vann fra taknedløp blir ført ned på inntrinn trapp.



7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteins pipe med brannmurer innvendig, som er pusset og malt. innvendig.
Vedovn på kjøkken, peis med peisinnatts på stue og vedovn på soverom i 2-etasje.
Tegl pipen er murt til spekk over tak, med fot og topp beslag.

Merknader: Innvendig overflater med behov for noe vedlikehold rundt røykrør.
Over tak fremstår tegl pipen med frostsprengt tegl og dype fuger.



8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille av trebjelkelag.

Merknader: Generelt knirk i gulv og trapp.

Planhetsavvik:

1-etasje: Gang -10mm på avstand 2m.

2-etasje: Gang +10mm, sov 1 +30mm, bod +30mm, sov 2 +15mm på avstand 2m. Toalettrom +15mm på avstand 1m.

Toleransekrav i toleransklasse PB er +/- 3mm på avstand 2m

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller under deler av huset

TG 3 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 påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Adkomst fra kjellerlem i kjøkkengulvet.

Ubehandlete betong vegger og ubehandlet stubb loft.

Kjellerrommet fungerer som teknisk rom, med varmtvannsbereder, vannpumpe, renseanlegg, sikringsskap og inntakssikringer.

Merknader: Saltutslag på betongvegger.

Det ble målt noe fuktighet i stubb loft og vegger.



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke 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.

Betonggulv med sluk.

Merknader: I deler av rommet sto det vann.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjellerrom uten ventilasjon.

Merknader: Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, som viste høye verdier.

Det ble registrert muggluk.

Mangelfull ventilasjon.

Fuktighet/vann på deler av gulvet.

Saltutslag på vegger.

Mangelfull drenering.



10. Våtrom

10.1 Bad/vaskerom

TG 1 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 ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2020.

Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.

Innredning med heldekkende servant, 1-greps blandebatteri, speilskap over servant, dusjkabinett med garnityr, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Lyspunkt i himling. Ventil i yttervegg og tilluft mellom dør og terskel.

Merknader: Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.



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.

Påstøp med varmekabler, som er termostatstyrt.

Våtromsbelegg med fall til sluk.

Det er sluk under dusjkabinettet.

Merknader: Det er ca. 2,0cm fall fra terskel og bort til dusjkabinettet. Krav er min. 2,5cm til topp sluk. Sluk var ikke tilgjengelig på befaringdagen.

Belegget er montert 1,5cm opp på terskel og opp på vegg bak våtromsplater.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2020

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.

Våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegg. Belegget antas ført ned i sluk med klemring. Belegget er ført opp på vegg bak våtromsplater og opp på terskel.

Merknader: Det ble ikke boret hull i motstående vegg, da det er yttervegg og tømmervegg med kjøkkeninnredning. Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å registrere for høye verdier.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. Ca. 1980

Det er 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 1980 tallet.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate, med kitchenboard på vegg mellom benk og overskap. Oppvaskkum og skyllekum med 1- greps blandebatteri. Integrert stekovn, stekovn med platetopp, mekanisk avtrekksvifte, oppvaskmaskin, 2stk kjølfrysenskap, kjøleskap, oppvaskmaskin og micro. Mekanisk avtrekksvifte.

Merknader: Kjøkkeninnredning med normal slitasje, alder tatt i betraktning.



12. Andre rom

TG 3 12.1 Andre rom

Andre rom med en del slitasje.

Merknader: Planhetsavvik:

1-etasje gang -10mm med avstand to meter, der dette ble målt.

2-etasje: Gang + 10mm, sov 1 + 30mm, sov 2 +15mm, bod + 30mm med avstand to meter der dette ble målt.

Toalettrom + 15mm med avstand 1m.

Planhetskrav i toleranseklasse PB: +/- 3mm med avstand to meter.

Generelt vedlikeholds behov.



13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1980 tallet

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes 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.

Vannrør av kobber, rør-i-rør og plast.

Avløpsrør i plast og pvc.

Sluk av plast.

Merknader: Event. lekkasjevann fra rør-i-rør ledes til rom i kjeller med sluk.

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. 1980 tallet
 Det er ikke påvist avdrupp og fukt skjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L.
 Berederen er plassert i kjellerrom med sluk.

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

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2011

Varmepumpe luft til luft i 1-etasje stue og en i trapp til 2-etasje.

Merknader: Fungerer som forventet iflg. hjemmelshavere.
 Service varmpumper for ca. 2 år siden.
 Normal levetid for varmpumpe 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 ikke tilfredsstillende.

Det ble registrert noen ventiler i yttervegg.
 Mekanisk avtrekk på kjøkken til ut i det fri.

Merknader: Det mangler ventiler på yttervegg i flere rom, og det samme gjelder tilluft. Tilluft kan etableres mellom dørbblad og terskel eller igjennom dørbblad.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom i 2-etasje, med gulvmontert wc, servant med 1-greps blandebatteri, panelovn og lyspunkt på vegg.

Merknader: Ingen merknader utover generelt vedlikehold.



14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Uthus 1 med ved bod og bod.

Natursteins grunnmur/fundament, vegger i trekonstruksjoner, stående panel, saltak med stålplater, takrenner og nedløp i metall til terreng.

Uthus 2 med oppholdsrom, gang, bod og lager.

Natursteins grunnmur/fundament, vegger i trekonstruksjon, stående panel, salt med stålplater, takrenner og nedløp i metall til terreng.

Merknader: Antas at grunnarbeid er uten markisolering og drenering.

Skjevheter på grunn av telehiv.

Noe råte i svill og panel.

Uthus 2 oppholdsrom: Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning for varig opphold.

Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år

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



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. 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 ikke er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i kjeller, med ny måler og Samsvarserklæring fra 2016.

Dokumentasjon er publisert elektronisk på boligmappa, iflg. info i sikringsskapet kjeller.

Sikringsskap i uthus 2.

Merknader: Kabelinnføringer i sikringsskap uthus 2 er ikke tette.

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

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 ikke 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:

Mangler håndløper en side i innvendig trapp til andre etasje.

Løten Kommune har bruksrett på vegen som går igjennom eiendommen og opp til demningen, de har egen hengelås som henger på bommen inn på tomta.

Svar fra Løten kommune vedr. konsesjonsplikt på Hammardamvegen 182:

Det er ikke konsesjonsplikt på denne eiendommen da den er under 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord.

Ved salg av eiendommen, må ny eier sende inn til kommunen «Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom»

Selger:

Hedmark krets av Norges Speiderforbund

Org.nr: 995470233

Hammardamvegen 182

2340 Løten

Epost: kretsleder@hedmarkkrets.no

Tlf: 90682246

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
8.1	Etasjeskillere
	TG2 p.g.a. planhetsavvik.
10.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	Antar at min. kravet med fall til sluk er under 2,5cm.
10.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Alder kjøkkeninnredning. Generelt vedlikehold.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vannrør av kobber og plast har allerede nådd alder for utskifting, men det er ingen grunn for utbedringstiltak, så lenge anlegget fungerer. Men det er grunn til overvåkning av vannrør av kobber på grunn av alder. Event. få en vurdering av fagmann.
13.2	Varmtvannsbereder
	Forventet brukstid er allerede nådd. Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
13.4	Varmesentraler

	Alder, forventet levetid er snart nådd.
13.5	Ventilasjon
	Etablering av ventilert i yttervegg og tilluft til alle rom. Antatt kostnad ca. kr. 25 000,- inkl.mva.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Alder grunnmur, som har passert 120 år. Utbedring av ovennevnte med prisvurdering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Drenering
	Etablering av drenering og riktig fall fra grunnmur. Dette kan event. utføres sammen med post 1.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Etablering av lufting og musesteng mellom kledningen og tømmervegg. Utskifting av panel med råte ved vindu. Sikring av panel ned mot terreng, der dette er nødvendig. Skifte ut panel med sprekker.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Utskifting av sprekk i smårute. Utskifting av vindu/karm med råte. Montering av vinduslåser. Generelt vedlikehold utvendig og innvendig. Utskifting av vannbord der dette er nødvendig.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Utbedring av ovennevnte. Vurderingen er gjort ut i fra levetidsbetraktninger og observasjoner ifbm. befaringen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Utskifting av beslag, renner og nedløp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Utbedring av ovennevnte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	For lav rekkverkshøyde. TG3 Mangler rekkverk trapp. TG3 Vann fra nedløp til trapp må ledes bort. TG3 Generelt vedlikehold. TG2
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Rive pipe over tak og muring av ny teglsteins pipe av hardbrent tegl.

	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.1	Kjeller under deler av huset Veggenes og himlingens overflater
	Alder stubb loft antas i fra 1900. Utbedring av grunnmur og drenering er medtatt i tidligere poster.
9.1.2	Kjeller under deler av huset Gulvets overflate
	Mangelfull drenering og grunnarbeid. Utbedring er medtatt i tidligere poster.
9.1.3	Kjeller under deler av huset Fuktmåling og ventilasjon
	Etablere ventilasjon. Bruk av avfukter på kort sikt. Utbedring av kjeller og drenering er medtatt i tidligere poster.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
12.1	Andre rom
	Utbedring av ovennevnte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Utbedring av ovennevnte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000