

Enebolig 1 etg med kjeller
Breisetvegen 105
3683 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 03/07/2025

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.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:437, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Knut Ole Pedersen (1/2) Reidun Røland (1/4) Arnhild Braathen (1/4)
Tomt:	5 266,4 m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann
Avløp:	Privat avløp
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2023?2033, PlanId: K13
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1959
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Knut Ole Pedersen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt på drøye 5,2 dekar. Beliggende i Breisetvegen, på Hjuksebø, Notodden kommune. Tomten er flat og svakt skrånende. Opparbeidet med gruset oppstillingsplass foran hoveddør og garasje. Stor hage med plen, trær og busker. Ligger usjenert til i landlige omgivelser, men sentrumsnært til blant annet Montessori skole.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Konstruksjon av Y-tong. Pusset og malt murfasade med liggende trekledning i gavler over 1. etg. Langvegg ved stue har overbygget terrasse som er fundamentert med stripemur, betongsøyler og Y-tong. Gesimskasser av tett trepanel i både gavler og langsider. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med flat takstein. Papptekkning over terrassetak. Tak over terrasse har slakere takvinkel. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1959. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eldre bolig som har renovering og vedlikeholdsbehov både utvendig og innvendig, slik som blant annet, drenering, tekking av yttertak, vinduer/ytterdører, våtrom mm. Boligen har rom under terreng, men ingen rom for varig opphold, det er dreneringsløsning fra byggeår. Det er registrert fukt i furugulv på tilfarer på 24 % i kjeller på befaringsdagen og det er også registrert fukt på 30 % i utforet og kledd vegg under terreng på befaringsdagen, det er generelt fri fukt under gulvbelegg i kjeller og målt 70 % fukt i bod/arbeidsrom etter kapilæroppslag i vegg fra gulv. Alle lufteluker var enten tettet eller lukket og må stå åpne for sirkulasjon. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Boligen har vært ubebodd siden februar 2025. Boligen selges som dødsbo.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/hjemmelshavers opplysninger, og PropCloud.

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

Kjeller: Takhøyde ca 2,02 m til 2,15 m

-Matbod har panel i tak, pusset betongvegger, betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg.

-Bod/arbeidsrom har panel i tak, panel og plater på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg.

-Gang har malte plater i tak, pusset og malte murvegger, og tapet på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Trapp til 1.etg. Pipe med sotluke.

-WC har takess, pusset og malte betongvegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Gulvmontert WC, vask, stakeluke, ventil i yttervegg.

-Vaskekjeller har panel i tak, pusset betongvegger, betonggulv mot grunn, sluk i gulv. Eldre varmtvannsbereder. Trykktank. Stoppekran. Opplegg for vaskemaskin.

-Disponibelt rom har takess, panel på vegger, lakkert furugulv på tilfarer mot betonggulv på grunn. Teglsatt pipe med eldre parafinovn. Ventil i yttervegg. Dør til det fri.

Listverk: malt og trehvitt listverk, Drammen taklister og glatte taklister. Glatte gerikter og glatte gulvlist. Innerdører: Eldre, slette, brune finerdører fra byggeår. Vanlige dørterskler. Bruksmerker og slitasjer på eldre innerdører. Justering må påberegnes. Generelt: Eldre bolig med overflater fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer. Fuktig i kjeller. Mye kalk, salt og fuktutslag på betongvegger og betonggulv. Det ligger et utslitt gulvbelegg i gang som har fri fukt under seg. Gulvbelegg ligger på betonggulv mot grunn. Det er blant annet målt 24 % fukt i furugulv på tilfarer. Furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Det er målt opp til 70 % fukt inne i utforet vegg i arbeidsrom. Det er målt over 30 % fukt i utforet vegg i disponibelt rom. Det lukter kjeller og antydning til parafinluket etter eldre parafinfyring. Eldre og slitte overflater med renoveringsbehov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyder er ca 2,47 m til 2,49 m. 2,44 m på bad.

-Vindfang har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg.

-Gang/entre har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Plassbygget skap. Sikringsskap i trapp. Loftsluke. Tett svingtrapp til kjeller. Røykvarsler.

-Soverom 1 har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Plassbygget skap. Ventil i vindu.

-Soverom 2 har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Plassbygget skap. Ventil i vindu.

-Bad/WC har malte plater i tak, og synlig drager. Plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv ved dusj. Direkte avløp fra dusj ned i gulv. Ventil i pipe. Stråleovn. Ventil i pipe og yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Avløpsrør er ned i gulv. Gulvmontert WC. Hvit, slett baderomsinnredning med servant. Ett stk høyskap. Overskap med speil, lys og kontakt. Utslagsvask. Vindu bak dusj.

-Kjøkken har malte plater i tak, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg.

-Stue har takess, plater med tapet og strietapet på vegger. Laminatgulv. Varmepumpe fra 2016. Teglsatt pipe og brannmur. Vedovn med glass fra 2010. Terrassedør. Ventil i vindu.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister, glatte gerikter, glatte gulvlist. Innerdører: Eldre innerdører fra byggeår. Slette, brune finerdører. Vanlige terskler. Nyere heltredør med tre speil til bad. Glass i dørblad mellom vindfang og gang. Bruksmerker og slitasjer. Justering må påberegnes. Generelt: Eldre overflater med bruksmerker og slitasjer. Slitte gulv og gulvbelegg. Knirk i gulv. Antydning til parafinluket. Synlige skjøter på laminatgulv ved gulvvask. Slitt terrassedør innvendig. Slitte vinduskarmer. Riss i yttervegger av Y-tong. Teglpipes på bad er kledd med tapet. Generelt slitte overflater, tak, vegger og gulv. Gulvbelegg og laminat ligger påforet på tregulv. Generelt planavvik +/- 0 til 12 mm. Det mangler noen dørblad innvendig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1959. Boligen fremstår stort sett som bygget. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Brønn, 1998
- Sikringsskap med automatsikringer og hovedstrømskabel, 2002
- Heltre kjøkkeninnredning, 2009
- Varmepumpe, 2016
- Takrenner og nedløp, med unntak av tak over terrasse, 2025

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 ny i dag:	3 425 000,-	
- Fradrag:	2 520 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	905 000,-	905 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	322 000,-	
-Fradrag:	309 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	13 000,-	13 000,-

Tomteverdi:		350 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 200 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		960 000,- (80%)
------------	--	------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 8 571,-

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
Kjeller	68	0	0	0	0	68
1.etg	72	0	0	16	72	0
SUM BYGNING	140	0	0	16	72	68
SUM BRA	140					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	43	0	0	0	43
SUM BYGNING	0	0	0	0	0	43
SUM BRA	43					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: Matbod, bod/arbeidsrom, gang, WC, vaskekjeller, disponibelt rom.

1.etg: Vindfang, gang/entre, 2 stk soverom, bad/WC, kjøkken, stue

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plantegninger fra byggeår som er i samsvar med boligen, med unntak av utvidet bad i 1.etg. Kjeller vurderes som S-rom på befaringstidspunktet. Kjeller har lave takhøyder fra ca 2,02 m til 2,15 m. Rombruken settes slik den fremstår på befaringdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Eldre vaskekjeller er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Feietrinn til pipe på annenhver taklekte. Til dels store riss i yttervegg av Y-tong.

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:***Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

03/07/2025



Olav Øyen

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 påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn.

Merknader: Grunnmur fra byggeår. Riss i grunnmur, avskalling og flassing av overflatebehandling. Fuktig i kjeller, men ingen rom under terreng for varig opphold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår med nyere grunnmursplast på en liten del på langside. Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Ingen rom for varig opphold i kjeller. Det er fuktig i kjeller og lukter kjeller. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Konstruksjon av Y-tong. Pusset og malt murfasade med liggende trekledning i gavler over 1. etg. Langvegg ved stue har overbygget terrasse som er fundamentert med stripemur, betongsøyler og Y-tong. Gesimskasser av tett trepanel i både gavler og langsider

Merknader: Det er større riss og sprekker i veggkonstruksjonen, blant annet i stue der riss synes å gå gjennom veggen. Det er etterslep på utvendig fasadepuss. Liggende trekledning i gavler er værbitte. Værbitte gesimser. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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.

Røde kostmalte topphengslet og doble kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår. Hvite, kostmalte husmorvinduer fra byggeår med glass fra 2000-tall. Brunbeiset innvendig. Ventil i husmorvinduer. Røde, kostmalte sidehengslet vinduer fra byggeår. Kjellerdør med beiset panel på dørblad fra byggeår. Rød, kostmalt terrassedør fra byggeår, hvit innvendig, glass i dørblad. Rød, kostmalt hoveddør fra byggeår med glass i dørblad. Hvite sidehengslet kostmalte loftsvinduer fra byggeår.

Merknader: Vinduer og ytterdører fra byggeår, ansees utgått på levetid. Bruksmerker og slitasjer, værbitte utvendig. Disponibelt rom i kjeller har vinduer med lite dagslys. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med flat takstein. Papptekking over terrassetak. Tak over terrasse har slakere takvinkel. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpiper over yttertak på mønet med pipebeslag og beslag på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Feietrinn på annenhver lekte. Svanker på takflate. Eldre fuktskjolder på taktro, taksperre og rundt pipe, synlig på loft. Lufttilgang er tett ved raft, ingen luftespalter i gesimser. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1959

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med flat takstein fra byggeår. Hvite sløyfer og lekter og underlagspapp fra byggeår. Nyere papptekking over terrasse.

Merknader: Takteking fra byggeår ansees utgått på levetid. Mose på takstein. Flat skjør takstein, knekt ved feietrinn. Tegn på utettheter rundt pipe synlig på loft. Værbitte gesimser og vindskibord. Tørre fuger på pipe og pipebeslag. Ses i sammenheng med pkt 4.1. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, pipebeslag med topp. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur. Takrenner og nedløp, med unntak av tak over terrasse fra 2025.

Merknader: Takrenner og nedløp fra 2025 gis TG 1, resterende takrenner og beslag over terrasse er eldre, falmet og værbitte. Eldre falmet, værbitte pipebeslag og takfotbeslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 ventilering av yttertak.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i gang. Loftet har synlig taktro av trebord. Plassbygget sperretak. Pusset teglpipe. Gulvet med trebord, ca 64 m² for lagring. Takhøyde i møne, ca 1,8 m. Vinduer i gavlvegger. Hovedstrømssikring. Ikke observert muselort på loft.

Merknader: Slitte vinduer, svartsopp. Stengt lufttilgang ved raft. Fuktflekke på taktro, takspærre og gulv rundt pipe. Svartsopp på underkant av taktro ved raft, eldre galssullisolasjon. Ingen dampspærre mot varmt rom. Sotrenner på pipe. Se også pkt 4.2 for undertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse, overbygget med areal på 16 m². Tilgang fra terrassedør i stue og utvendig strekkmetall trapp. Tett panel i himling. Pusset Y-tong rekkverk med betongsøyler. Rekkverkshøyde 64 cm. En levegg med eldre vindu. Terrasegulv av impregnerte trebord. Tapp av strekkmetall ved hoveddør.

Merknader: Værbitte terrasegulv. Murpuss flasser. Lave rekkverk på 64 cm. Overflatebehandling i trepanel i himling, flasser, mulig eldre lekkasje, nyere papptekking på terrasetak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder**TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Fundamentert i kjeller. Sotluke i kjeller. Teglsatt pipe med eldre parafinovn i kjeller. Teglsatt pipe og brannmur i stue. Vedovn med glass fra 2010 i stue. Pusset teglpiper på loft. Teglpiper over yttertak med pipebeslag og beslag på topp. Feietrinn til pipe på yttertak. Teglpiper med luftekanal.

Merknader: Teglpiper fra byggeår, nyere ildsted i stue. Feietrinn på annenhver steinlekte. Pipe har vært brukt til parafinfyring. Noe sotrenner på sotluke i kjeller og sotrenner på loft. Eldre pipebeslag med tørre fuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Innvendig trapp i gang mellom 1. etg og kjeller. Håndløper på vegg, belegg i trappetrinn.

Merknader: Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese på 1,70 m. Avstand mellom rekkverkspiler på 15 cm. Generelt planavvik +/- 0 til 12 mm og noe knirk. Plater på tregulv med belegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng**9.1 Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller****TG 2** 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 ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller - Veggene og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Overflater i kjeller fra byggeår. Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold, men ett innredet rom. Eldre overflater fra byggeår. Kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger. Det er blant annet målt 24% fukt i furugulv på tilfarer. Furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Det er målt opp til 70% fukt inne i utforet vegg i bod/arbeidsrom. Det er målt over 30% fukt i utforet vegg i disponibelt rom. Det lukter kjeller og antydning til parafinlukt etter eldre parafinfyning. Eldre og slitte overflater med renoveringsbehov. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Overflater fra byggeår. Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold, men ett innredet rom. Kalk/salt og fuktutslag på betonggulv. Plastøpt betonggulv mot grunn fra 1959 som er risikokonstruksjon for fukt. Fri fukt under gulvbelegg på betonggulv mot grunn og målt fukt furugulv med tilfarer på opptil 24 %. Eldre overflater med renoveringsbehov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i rom under terreng på innredet disponibelt rom med utforet vegg under terreng. Det er registrert fukt i vegger og gulv på befaringsdagen.

Merknader: Boligen har ett innredet rom under terreng. Ingen rom for varig opphold. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plastøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1959 som er risikokonstruksjon for fukt. Det ligger ett utslitt gulvbelegg i gang som har fri fukt under seg. Gulvbelegg ligger på betonggulv mot grunn. Det er blant annet målt 24% fukt i furugulv på tilfarer. Furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Det er målt opp til 70% fukt inne i utforet vegg i arbeidsrom. Det er målt over 30% fukt i utforet vegg i disponibelt rom. Det lukter kjeller og antydning til parafinlukt etter eldre parafinfyning. Veggventiler må stå åpne for luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, og synlig drager. Plater med malt tapet på vegger. Stråleovn. Ventil i pipe og yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Avløpsrør er ned i gulv. Gulvmontert WC. Hvit, slett baderomsinnredning med servant. Ett stk høyskap. Overskap med speil, lys og kontakt. Utslagsvask. Vindu bak dusj.

Merknader: Våtrom med ukjent årstall, antatt 1980/1990-tall. Bruksmerker. Vindu i våtsone. Ikke komplett bygget som våtrom, har sin funksjon med dusjkabinett. Ingen avtrekksvifte på yttervegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke 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.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv ved dusj. Direkte avløp fra dusj ned i gulv. Avløpsrør fra vask er ned i gulv.

Merknader: Våtrom med ukjent årstall, antatt 1980/1990-tall. Bruksmerker. Ikke komplett bygget som våtrom, har sin funksjon med dusjkabinett. Hull/sprekke i gulvbelegg ved dørterskel. Ingen luftet dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom, det er vegger av Y-tong.

Merknader: Våtrom og membranløsning med ukjent årstall, antatt 1980/1990-tall. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Utette gjennomføringer i vegg bak dusj, gjennomføringer i gulv. Usikker tettelsøsning mellom veggplater og gulvbelegg. Gjennomføringer og avløp direkte i gulv. Sprekk/hull i gulvbelegg. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2009

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 råtne i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i vinkel fra 2009. Malt heltre kjøkkeninnredning med profilerte fronter på overskap og underskap, slette skuffer. To stk høyskap, hvorav ett i hjørne. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel stålkum. Vanninstallasjon fra 2009. Belegg mellom benkeplate og overskap. Avtrekk til yttervegg. Ventil i vindu. Lys og kontakt under overskap. Integrert hvitevarer. Vanlig kjøleskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2009, normale bruksmerker, god stand med fin funksjon.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1959/1990-tall/2009

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger 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.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/WC fra antatt 1980/1990-tall. Vanninstallasjon på kjøkken fra 2009.

Vanninstallasjon i vaskekjeller og wc i kjeller fra byggeår. Eldre åpne vannrør av kobber. Eldre og nyere avløpsrør.

Gulvmontert WC på bad. Gulvmontert wc i eget rom i kjeller. Eldre varmtvannsbereder, trykktank, stoppekransen og opplegg for vaskemaskin i kjeller. Stakeluge i wc kjeller. Utekransen. Privat VA. Borehull.

Merknader: Eldre sanitær og vanninstallasjoner. Sanitær og vanninstallasjoner renoveres ved fornying av våtrom og eventuelt kjøkken. Eldre kobberrør som irrer. Hovedstoppekransen er ikke merket. Noe eldre avløpsrør koblet sammen med nyere PVC i kjeller. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. Eldre

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Eldre varmtvannsbereder plassert i vaskekjeller. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk

Merknader: Eldre varmtvannsbereder med usikker kapasitet og funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2016

Varmepumpe fra 2016 plassert i stue 1.etg.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmepumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og noen vinduer. Avtrekksvifte til yttervegg fra kjøkken.

Merknader: Ingen avtrekksvifte på bad. Ingen ventiler i kjeller er åpne. Ventiler må holdes åpne i både kjeller og 1.etg for optimal luftsirkulasjon. Det lukter kjeller. Det er fuktig i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 2 13.6 Toalettrom

WC-rom har takess, pusset og malte betongvegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Gulvmontert WC, vask, stakeluke, ventil i yttervegg.

Merknader: Wc rom i kjeller med eldre overflater og eldre wc. Har sin funksjon. Overflater med renoverings og vedlikeholdsbehov, kalk, salt og fuktutslag på vegg/gulv. Fuktig under gulvbelegg, kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Frittstående garasje/bod med carport. Antatt fra byggeår 1959. Fundamentert på stedlig grunn av høllstein. Grusgulv og tregulv mot grunn. Konstruksjon av reisverk. Diverse ytterkledning av stående trepanel. Pulttak konstruksjon med statikk fra byggeår, teknet med bølgeblikk. Åpen carport på ca 10 m2. 2 stk garasjer med lave takhøyder på ca 17 m2 hver. Ett innredet rom på ca 9 m2. Enkle, eldre vippeporter av tre. Eldre ytterdør med glass.

Merknader: Garasje og carport i dårlig forfatning. Eldre bygningsmasse med stort etterslep på utvendig vedlikehold. Anses som kondemner. Taklekkasjer synlig innvendig i innredet rom. Har sin funksjon som bod og lager. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1959

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 2002

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1959. Delvis rehabilitert i 2002. Sikringsskap med automatsikringer fra 2002, plassert i trappeoppgang. Elektrisk anlegg på bad antatt fra 1990-tall. Noe elektrisk anlegg på kjøkken, antatt fra 2009. Hovedstrømskabel fra 2002. Hovedstrømssikring på loft.

Merknader: Jordet og ujordet stikkontakter. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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 håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på bolig fra 1959 eller garasje. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-