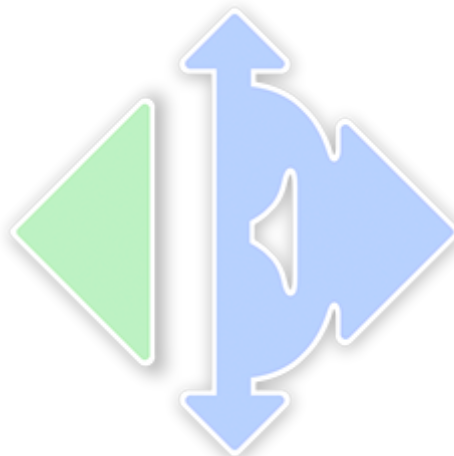


Enebolig 1 etasje med kjeller
Tveitengata 16
3683 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 04/11/2024

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
900 12 125
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 Byggforskeren 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:245, Bnr: 95
Hjemmelshaver:	Eirik Sauarlia
Tomt:	885,7 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 134. Tveiten nordøst for Sauheradvegen. Boliger
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1961
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.10.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Eirik Sauarlia
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Tveitengata på Tveiten i Notodden kommune. Ligger i etablert boligområde for frittliggende eneboliger og leiligheter. Tomten har utsikt over Heddalsvatnet. Solrik tomt. Tomten er svakt skrånende. Flat grunn foran hovedinngang. Opparbeidet med grusvei og gruset oppstillingsplass. Hage med hekk og frukttrær.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1961. Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein, grus og leirholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt, uisolert betong. Grunnmur med kjeller, plasstøpt, uisolert gulv mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkleddning av liggende Vestlandskledning. Veggkonstruksjonen har vinkel og er inntrukket ved hoveddør og terrassedør. Gesimskasser av tett trepanel på langsider og trepanel med spalter i gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler. Taktro av trebord, tekket med betongstein. Saltakkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1961. Boligens bygningskropp fremstår som bygget. Boligen er normalt vedlikeholdt, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Boligen har vært utleid i selger sitt eie. Boligen har behov videre behov for vedlikehold, med særlig tanke på yttertak, taktro og loft. Det er også vedlikeholdsbehov på terrasse og ytterkleddning som er fra byggeår. Boligen har eldre vinduer. Boligen har romløsninger som ikke er bruksendret, og i kjeller er det innredet rom etter byggeår. Endring og eller ombygging av romløsninger, skal bruksendres om disse endre fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 2022. Boligen har vært utleid i selgers eie. Boligen har vært i selgers familie siden slutten av 1980-tall.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler, og PropCloud.

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

Kjeller: Takhøyde er ca 2,09 m til 2,17 m.

-Gang har malt panel i tak, malt panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Ventil i yttervegg. Åpen, malt svingtrapp til 1.etg. Pipe med sotluke.

-Oppholdsrom 1 har malt panel i tak, malte plater på vegger med malt brystningspanel. Laminatgulv på betonggulv mot grunn med varmekabel. Ventil i yttervegg. Ventiler i vindu. Røykvarsler i tak. Hovedstoppekran bak panelbord.

-Oppholdsrom 2 tatt i bruk som kjellerstue. Malt panel i tak, malt panel på vegger, flis på gulv mot betonggulv med varmekabel. Brannmur mot pipe er skifersatt/skiferflis. Ventil i yttervegg. Ventiler i vinduer.

-Mellomgang har malt panel i tak, pusset og malte betongvegger, betonggulv.

-Bod 1 har panel i tak, pusset betongvegger og panel på delevegg. Betonggulv. Ventil i yttervegg. Opplegg for videreføring av avløp og stakeluke. Åpent kobberør av eldre dato med stoppekran som går til utekran (ingen frostsikret utekran). Hylleinnredninger.

-Bod 2 har malt panel i tak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. Muret en kasse av Y-tong som inneholder parafintank, måler på parafintank viser innhold på 70 L.

-Vaskekjeller har malt panel i tak, pusset og malte betongvegger og malt panel på delevegg. Betonggulv som har pålagt løst gulvbelegg. Røykvarsler i tak, ventil i yttervegg. Varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin. Utslagskar av PVC. Sluk i gulv. Stakeluke. Åpne, synlige vannrør av kobber og rør-i-rør, samt synlige avløpsrør.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk, og noe uferdig finish på listverk. Innerdører: Hvitmalte, kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Innerdører har bruksmerker og slitasjer. Løs dørterskel. Ingen luftet dørterskel til bad. Innerdører går trangt og må justeres. Generelt: Normale bruksmerker og slitasjer på overflater. Boligen har vært utleid. Gjenstående finish, merker og hakk. Bom i gulvflis i gang og oppholdsrom 2. Noe manglende fugemasser og hull i fugemasser i gulvflis. Stikkontakt på yttervegg uten deksel. Noe løse stikkontakter på vegg, blant annet ved trapp. Avstand mellom etasjeskiller og trappenese er 1,98 m. Rombruk i kjeller som ikke er bruksendret i henhold til opprinnelig plantegning. Det lukter noe parafin inne i bod 2. Kjellerboder og vaskekjeller har eldre overflater. Riss og sprekker i kjellervegger av betong. Avskallinger av puss og overflatebehandling på betongvegger. Eldre kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Vedlikehold må påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,38 m til 2,40 m.

-Gang har malt panel i tak, malt panel på vegger, parkettgulv. Røykvarsler i tak. Sikringsskap, jordfeilalarm, loftsluke. Åpen, malt svingtrapp til kjeller. Åpent til stue.

-Soverom 1 har malte plater i tak, plater med malt tapet på vegger, parkettgulv. Ventil i yttervegg. Røykvarsler i tak.

-Soverom 2 har malt panel i tak, plater med malt tapet på vegger, parkettgulv. Skyvedørgarderobe med speil. Ventil i yttervegg.

-Bad/WC har malt panel i tak med LED-spot. Flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Ventil i yttervegg.

-Stue har malt panel i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Pipe midt på gulv med vedovn. Varmepumpe. Heve/skyvedør til terrasse. Ventil i vindu. Styring til elektrisk markise. Åpent til gang.

-Kjøkken har malte plater i tak, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk, og noe uferdig finish på listverk. Innerdører: Hvitmalte, kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Innerdører har bruksmerker og slitasjer. Løs dørterskel. Ingen luftet dørterskel til bad. Innerdører går trangt og må justeres. Generelt: Normale bruksmerker. Bruksmerker og hakk på vegger. Noe flekker i tak og flekker generelt på overflater. Boligen har vært utleid. Noe gjenstående finish på overflater. Det mangler list i overgang laminat og øverste trappetrinn. Heve/skyvedør går trangt, lager riper i parkett. Noe planavvik på gulv, pluss/minus 15 mm. Noe knasing i parkettgulv. Noe vedlikehold må 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 1961. Det foreligger følgende opplysninger om endringer etter byggeår:

- Noe innvendig renovert el og automatsikringer, 1990-tall
- Heve/skyvedør i stue og vindu på kjøkken, 1990-tall
- Ytterdør, 1990-tall
- Varmtvannsbereider, 1991
- Terrasse, 1996
- Drenering og grunnmursplast, 1996
- Innredet rom i kjeller, ca 1996
- VA-ledninger fra kommunalt punkt, inkludert bunnledninger innvendig i bolig, 1996
- Hovedstrømskabel inn til bolig, 1996
- Innvendige overflater som laminatgulv og listverk fra 2000-tall
- Vedovn i stue, 2000-tall
- Kjøkkeninnredning, 2001
- Bad/WC og noe rør-i-rør til bad og kjøkken, 2009
- Rekkverk på terrasse, 2011
- Pipeledning, 2013
- Varmepumpe, 2016
- Ytterkledning på 1 gavl og vindskibord, 2017
- El-billader, 2022
- Takrenner med takfotbeslag, nedløp og forkantbord, 2024
- Nyere glass i deler av heve/skyvedør fra 2024

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:	4 000 000,-	
- Fradrag:	2 030 000	
= Teknisk verdi bolig:	1 970 000,-	1 970 000,-

Tomteverdi:		1 000 000,-
-------------	--	--------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 450 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		1 960 000,- (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 16 118,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	72	0	0	0	60	12
1.etg	80	0	0	43	80	0
SUM BYGNING	152	0	0	43	140	12
SUM BRA	152					

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
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Gang, 2 stk oppholdsrom, mellomgang, 2 stk boder, vaskekjeller.
 1.etg: Gang, 2 stk soverom, bad/WC, stue, kjøkken

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 opprinnelig byggeår. Dagens planløsning har avvik fra denne. Det foreligger ingen oppdaterte plantegninger. Endringene har skjedd medio 1990-tall. Det er blant annet endret og tatt vekk ett soverom i 1.etg mot stue. Gjenværende soverom i 1.etg er 2 stk. Planløsning i kjeller har nå to oppholdsrom som tidligere var hobbyrom og vedbod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Oppholdsrom under terreng kan ikke lovlig tas i bruk som eksempelvis soverom uten bruksendring og godkjent rømningsvei.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vaskekjeller er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Vaskekjeller fremstår som opprinnelig bygget, men med nyere sluk og bunnledning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Feietrinn på annenhver steinlekte. Planløsninger i boligen som ikke er bruksendret i henhold til opprinnelige plantegninger. Bad/WC 1.etg er renovert etter vannlekkasje fra vask/rørbrudd i ca 2009. Det er fukt inne i kjøkkenbenk etter drypp fra vannrør.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

04/11/2024



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. Sand, stein, grus og leirholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt, uisolert betong. Grunnmur med kjeller, plasstøpt, uisolert gulv mot grunn. Terrasse fundamentert med betongpilar på grunn.

Merknader: Grunnmur av plasstøpt betong som bygget i 1961. Riss i grunnmur. Større riss synlig innvendig på grunnmur i bod 2. Kalk, salt og fuktutslag synlig inne i kjeller. Det er målt fukt på ca 29 % inne i vegg på nedfylt grunn i "kjellerstue". Solid grunnmur. Leirholdig grunn. Ikke isolert på utsiden. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av dreneringsrør og grunnmursplast fra ca 1996. Nedløp er ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Ved drenering og grunnmursplast er det ikke isolert plasstøpt betongvegg utvendig. Det er ikke montert og innpusset topplist på grunnmursplast. Det er kalk, salt og fuktutslag i kjeller, og det er eldre kalk, salt og fuktutslag synlig på betongvegger i kjeller. Det er målt fukt i kjeller på 29 % inne i nedfylt vegg i oppholdsrom 2 (kjellerstue) på befaringsdagen. Kjeller har ingen godkjente rom for varig opphold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 3 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 tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktagning på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende Vestlandskledning. Veggkonstruksjonen har vinkel og er inntrukket ved hoveddør og terrassedør. Gesimskasser av tett trepanel på langsider og trepanel med spalter i gavler. Ytterkledning på gavlvegg ved stue, er byttet i 2017.

Merknader: Konstruksjon med statikk fra byggeår gis TG 2. Ingen luftet veggkonstruksjon. Det ble ikke etablert lufting av veggkonstruksjon på gavlvegg som er renoveret i 2017. Ytterkledning fra byggeår har overmalte avskallinger av overflatebehandlingen. Gesimskasser er værbitte og det er ujevnheter og heng i gesimskasser. Påbegynnende råte og avskallinger av overflater på gesimskasser. Ingen luftespalter i gesimskasser ved raft. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot ytterkledning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite, kostmalte, topphengslet kjellervinduer fra byggeår, innsatt i betongmur. Hvite, kostmalte husmorvinduer fra 1990-tall innsatt i betongmur. Hvite, kostmalte husmorvinduer fra 1974 i 1.etg. Hvitt, kostmalt husmorvindu på kjøkken fra 1990-tall med ventil i vindu. Hvitt, kostmalt husmorvindu fra 1987 i stue med ventil i vindu. Hvit og kostmalt heve/skyvedør i stue fra 1990-tall. Nyere glass i deler av heve/skyvedør og begge kjellervinduene i kjellerstue fra 2024. Hvit, kostmalt hoveddør fra 1990-tall. Profilert dørblad med ovalt glass.

Merknader: Kjellervinduer fra byggeår, anses utgått på levetid. På grensen til TG 3. Andre kjellervinduer innsatt senere enn byggeår er uferdig utvendig i mur. Ikke pusset inn i mur. Bruksmerker og slitasjer på alle vinduer. Heve/skyvedør går trangt og den riper innvendig på laminatgulv. Bruksmerker på hoveddør. Vedlikehold, renovering og utskiftinger må generelt påberegnes. Videre jevnlig vedlikehold er påkrevet.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler. Taktro av trebord, tekket med enkelkrummet betongstein. Saltakkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpipa fra byggeår nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget w-takstoler med statikk fra byggeår 1961 gis TG 2. Ingen lufttilgang ved raft. Noen små svanker på takflater. Det er gjennomføring i yttertak uten undertak, ser takstein i undertak fra loft. Ujevnheter og skjevheter i gesimskasser. Ingen snøfangere på yttertak. 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 1961

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord. Underlagspapp, sløyfer og lekter fra byggeår. Tekket med enkelkrummet betongstein fra byggeår.

Merknader: Det er soppdannelser og råte på undersiden av taktro, synlig fra loft. Det er målt fukt i undertak inne på loft på 19 % på befaringsdagen. Det er gjennomføring i yttertak uten undertak, ser takstein i undertak fra loft. Takteking fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Feietrinn på annenhver lekte. Værbitte vindski og israft. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes.

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, heldekkende pipebeslag med bøyle på topp. Takrenner, nedløp og beslag fra 2024. Heldekkende pipeledning fra 2013.

Merknader: Takrenner og nedløp fra 2024. Ingen israftbeslag. Eldre luftehatt. Takrenner, pipeledning og takfotbeslag kan gjenbrukes ved renovering av yttertak. Nedløp er ført vekk fra grunnmur og må føres vekk fra grunnmuren.

5. Loft

Det er 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 påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra isolert loftsluke med stige i gang ved bad. Loft fra byggeår 1961. Ingen lufttilgang ved raft. Tette gesimskasser, lufteventiler i gavlvegg. Ikke gulvet for lagring. Synlig isolasjon. Synlig teglpipe. Synlige plassbygget W-stoler. Lufterør over tak.

Merknader: Muselort. Det er isolasjon fra byggeår som er nedtråkket. Noe isolasjon mangler. Det er mye flekker og soppdannelser på undertak av trebord. Eldre eller nyere. Målt fukt på 19% i taktro på befaringsdagen. Det er hull i taktro etter gammel luftehatt der du ser rett opp i takstein, dette er lekkasjepunkt. Det er mye svartsopp ved raft. Ingen lufttilgang ved raft og ingen diffusjonssperre mot varmt rom. Det er sotrenner på teglpipe og avskalling av puss på teglpipe. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Overbygget inngangsparti ved hoveddør på ca 4 m². Tretrapp med to trinn. Terrasseplattning av impregnert tre og terrassebord av impregnert tre. Rekkverk av impregnert tre med stående rekkverksspiler. Rekkverkshøyde 75 cm.

Fundamentert med betongpilar på stedlig grunn. Terrasse med tilgang fra stue og tretrapp til bakkenivå. Terrasseareal på ca 27 m². Rekkverk på terrasse av impregnerte trebord med hvite, stående rekkverksprofiler. Rekkverkshøyde 75 cm.

Treplattning på grunn av impregnerte trebord med et areal på ca 12 m².

Merknader: Terrasseplattning ved hoveddør med nyere terrassegulv. Etterslep på vedlikehold. Ingen overflatebehandling på terrassegulv. Ikke lagt beslag under hoveddør ved bytte av terrassegulv. Svikt i trappetrinn. Terrassebord ligger mot ytterledning slik at denne blir fuktutsatt.

Terrasse med tilgang fra stue har etterslep på vedlikehold. Ubehandlet terrassegulv som er værbit og har sprekkdannelser. Tretrapp til bakkenivå, like så. Lavt rekkverk på 75 cm. Ustøtt rekkverk. Skjevheter på rekkverk. Eldre, værbit rekkverk som er overmalt. Terrassebord ligger mot ytterledning slik at denne blir fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår. Pusset pipe med sotluke i kjellergang. Skifersatt brannmur i oppholdsrom 2 i kjeller. Pusset, frittstående pipe med vedovn fra 2000-tall i stue. Vedovnen har glass og klebersteinstopp. Pipe over tak, nær mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Sotrenner og avskalling av puss på teglpipe, synlig på loft. Mye fuktskjolder rundt pipe fra dør etablering av heldekkende pipekledning. Teglpipe fra byggeår. 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 av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller. Innvendig åpen malt svingtrapp mellom 1.etg og kjeller.

Merknader: Noe planavvik på gulv, pluss/minus 13 mm. OK statikk. Noe knas i parkettgulv. Ingen håndløper på innvendig trapp. Avstand mellom etasjeskiller og trappene i kjeller er mindre enn 2 m. Høyde 1,98 m.

9. Rom under terreng

9.1 Gang, oppholdsrom, vaskekjeller, boder

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventilert 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 ventilert i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gang, oppholdsrom, vaskekjeller, boder - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Rom i kjeller, innredet senere enn byggeår, ikke bruksendret til rom for varig opphold. Overflater fra både byggeår og fra 1990-tall. Eldre kalk, salt og fuktutslag synlig på betongvegger. Riss i betongvegger. Vaskekjeller fra byggeår. Overflater i eldre rom bør renoveres. Bod med parafintank. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Innredet, isolerte og kledde innervegger mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gang, oppholdsrom, vaskekjeller, boder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Rom i kjeller, innredet senere enn byggeår, ikke bruksendret til rom for varig opphold. Overflater fra både byggeår og fra 1990-tall. Det er bom i gulvflis og noen sprekker/hull i flisfuger. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1961, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1961, er fundamentert på såle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Deler av gulv i kjeller er fra 1990 tall og det er pigget opp og lagt nye bunnledninger av PVC på 1990-tall. 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. Boret hull i nedfylt vegg i oppholdsrom 2 ("kjellerstue"). Det er registrert fukt inne i nedfylt vegg.

Merknader: Eldre betongkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Det er eldre kalk/saltutslag på vegger inne i boder. Det er registrert fukt på ca 29 % inne i vegg under terreng på befaringsdagen. Nedfylt vegg er isolert på innsiden og det er brukt plast på varm nedfylt vegg. Eldre konstruksjoner under bakkenivå, som ikke har tilfredsstillende isolering utvendig er risikokonstruksjon for fukt. Det bør monteres flere lufteluker i yttervegger og lufteventiler må stå åpne for optimal luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak med LED-spot. Flis på vegger. Ventil i yttervegg. Dusjdører av glass. Vegghengt dusjarmatur mot kjøkkenvegg. Vegghengt WC i egen kasse. Vaskeromsinnredning med underskap og hvit porselensvask. Overskap med speil og lys.

Merknader: Våtrom fra 2009. Våtrom renoverert etter vannlekkasje på bad. Bruksmerker på overflater. Misfarging av fuger. Sprekk i veggflis under taklist inne i dusjhjørne. Ingen avtrekksvifte til yttervegg. Ingen lekkasjepåviser til vegghengt WC. Det er foliert baderomsinnredning som avskallinger etter fukt. Det er løst overskap med LED lamper som det har gått varmegang i. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv i dusjnische.

Merknader: Våtrom fra 2009. Renoverert etter vannlekkasje. Flekker og misfarging av fuger og silikonfuger. Silikonfuger og fuger slipper. Gulvsluk ligger 20 cm fra vegg. Det er bom i gulvflis. Ingen luftet dørterskel, men opphøyet terskel. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. Fall fra topp gulvflis ved dør til sluk, ca 13 mm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2009

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Tilgang til å undersøke fukt fra underliggende konstruksjon under sluk da dusjarmatur ligger mot kjøkkenbenk og mot yttervegg. Ingen registrert fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2009. Ingen fagmessig utførelse. Mangler mansjetter på gjennomføring i vegg på baderomsinnredning. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 3 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2001

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 og vanninstallasjon fra ca 2001. Det er todelt kjøkkeninnredning i eget rom. Innredning på vegg mot bad og innredning på vegg mot stue. Takhøye overskap. Ett stk høyskap. Kostmalte, sorte fronter på overskap og underskap. Slette skuffer og ett speil på skapfronter. Sort, laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Sort, laminert benkeplate med integrert koketopp. Integrert stekeovn, og vanlige hvitevarer ellers. Avtrekksvifte over koketopp til yttervegg. Flis mellom benkeplate og overskap på vegg mot bad. Lys med stikkontakt under overskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2001 med bruksmerker. Kjøkkeninnredningen har sin funksjon, og gis TG 2. Det er ingen råte i nabokonstruksjon eller ved kjøleskap, men det er fuktskjolder inne i kjøkkenbenk, rundt rør-i-rør-system. Det er målt fukt på 30% i kjøkkenskrog som ligger mot bad på befaringdagen. Vannrør må sjekkes av autorisert rørlegger, og det bør monteres vannstoppersystem da det er rør-i-rør-system uten vannfordelerskap. Boligen har vært utleid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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. 1996/2001/2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

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 WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vegghengt WC på bad 1.etg. Kommunal VA. Avløpsrør og vannrør er lagt fra kommunal tilkoblingspunkt og inn i bolig i ca 1996. Bunnledninger av PVC fra 1996. I den forbindelse er det lagt opp nye stakeluger i både bod 1 og vaskekjeller. Sanitær på bad/WC fra 2009. Vanninstallasjon på kjøkken fra 2001. Opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller. Vaskekjeller har sluk fra 1996 skiftet i forbindelse med bytte av bunnledninger. Varmtvannsbereder i vaskekjeller. Utekran med eldre vannrør av uisolert kobber (ingen frostsikker utekran). Hovedstoppekran i oppholdsrom 1, bak veggpanel er merket.

Merknader: OBS: Se pkt 11.1 kjøkken, der det er drypp fra rør-i-rør-system inne i kjøkkenbenk. Det er ved renovering av bad og kjøkken brukt noe rør-i-rør-system som ikke har fordelerskap. Det bør monteres vannstoppersystem, særlig i kjøkkenbenk. Vegghengt WC har ingen lekkasjepåviser (ingen krav ved montering i 2009). Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1991

Det er ikke påvist avdrypp og fuktstjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 1991, plassert på betonggulv med sluk i vaskekjeller. Stive kobberrør inn på bereder.

Merknader: Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2016

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Varmepumpe fra 2016, montert i stue 1.etg. Boligen har ingen nedgravd oljetank, men oljetank plassert innmuret i kjellerbod 2.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen og gis TG 1. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

Det foreligger ingen krav om sanering om oljetank. Oljetankens måler viser et innhold på 70 L. Fjerning av oljetank har en kostnad.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Merknader: Det er ingen avtrekk fra bad/wc, og det bør etableres flere lufteluger i alle rom. 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.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Vegghengt wc på bad 1. etg.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen garasje eller uthus.

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. 1961

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1990-tall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke 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 ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V elektrisk åpent og skjult anlegg. Elektrisk anlegg opprinnelig fra byggeår 1961. Det er eldre el-anlegg i kjeller. El-anlegget er delvis renoveret/fornytt i perioden fra 1990-tall til ca 2009. Sikringsskap plassert i gang ved hoveddør med automatsikringer fra 1990-tall. Hovedskap er plassert ute på grunnmur under terrasse. Jordfeilalarm ved sikringsskap i gang. Inntakskabel fra 1990-tall. Det er lagt opp kurs til el-billader i 2022. Det er lagt opp noen 16 AMP kurser mot opprinnelig 10 AMP kurser. Både jordet og ujordet stikkontakter.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Både eldre og nyere el-anlegg. Der det er 10 AMP sikringer kan disse løses ut ved belastning av for eksempel høytrykksspyler/støvsuger ved oppstart. Stikkontakt i kjeller uten deksel. Løse stikkontakter i kjeller. Både jordet og ujordet stikkontakter. 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:

Egenerklærings skjema 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 avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget. Se under.

Innvendige rekkverk og håndreker 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 1961. 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.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
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	Gang, oppholdsrom, vaskekjeller, boder Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1
9.1.2	Gang, oppholdsrom, vaskekjeller, boder 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.
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.4	Varmesentraler
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.4.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
	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.-
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	Gang, oppholdsrom, vaskekjeller, boder 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.-
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-