

Enebolig 1 1/2 etasje. Garasjer.
Gulltunvegen 29
3676 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 17/10/2025

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:36, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Tom Henning Aksvik
Tomt:	1427,9 m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boliger. Skilrudtjønna ? Svintrudberget, PlanId: 169
Offentl. avg. pr. år:	Kr 29 419,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1920 antatt
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.10.2025
Forutsetninger (hindringer):	Kun deler av takkonstruksjon kan inspiseres fra krypeloft og knekott. Resterende er utilgjengelig innenifra. Kun deler av kryperom kan inspiseres.
Oppdragsgiver:	Tom Henning Aksvik
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Gulltunveien i, Heddal, Notodden kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstilling foran garasje og plen rundt boligen. Tomten har fjellskjæring i bakre del av boligen med en bekk i tomtengrense. Kort avstand til Notodden sentrum. Tomten er markert at den ligger i flomsoneområde.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Synlig fjell på tomten. Fundamentert med ringmur/grunnmur av plasstøpt betong med sparestein på opprinnelig boligdel. Ringmur av lettklinker og betongblokker fra systemblokk på resterende tilbygg. Grunnmur har delvis kryperom. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn på eksisterende boligdel og tilbygg fra 1977/1986/2025, med statikk fra byggeår. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår på eksisterende boligdel. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår på tilbyggene. Veggkonstruksjonen har vinkel ved overbygget terrasse og ved tilbygg fra 2025 og inntrukket inngangsparti ved hoveddør. Ytterkledning av stående trepanel med not og fjær. Avbrutt med vannbrett i gavl. Gesimskasser av synlig tretaktrø på både langsider og gavlvegger. Synlige sperreender på langsider. Himling i overbygget terrasse, kledd med dobbeltfalsset trepanel. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtrekonstruksjon med statikk fra respektive byggeår. Takkonstruksjonen danner overbygg ved terrasser og hoveddør og har vinkel ved tilbygg som ligger lavere enn hovedtaket. Taktrø av trebord, tekket med taksteinsplater av stål og A-takplater. Takkonstruksjonen har kaldt krypeloft og knekott.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etasje, opprinnelig antatt bygget i 1920. Tilbygget og ombygget utvendig og innvendig i 1977, 1986 og tilbygget i 2025. Boligen fremstår som bygget konstruksjonsmessig i respektive byggeår, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen er normalt vedlikeholdt innvendig og har blant annet kjøkkeninnredning fra 2013, bad/wc/vaskerom 1. etg fra 2011 og bad/wc 2. etg fra 2024. Det må uansett påberegnes påkostninger til vedlikehold både utvendig og innvendig, det er noe mer etterslep på utvendig vedlikehold. Boligen har også stort sett nyere vinduer, terrassedører og ytterdør fra 2010-2020, med noen unntak. Boligen har vært ombygget og tilbygget i flere omganger, der deler av eldre tak/veggkonstruksjon, og trebjelkelag er beholdt, det er skjevheter i trebjelkelag og etasjeskiller og trebjelkelag mot grunn og stubbeloft er en fuktutsatt konstruksjon, det er delvis utilgjengelig kryperom og i kryperom under kjøkken/stue er det påvist fukt, mugg og soppdannelser i stubbeloft og bjelkelag, fukt er målt over 30 % i treverk i kryperom på befaringsdagen. Takkonstruksjon/yttertak har også markerte utvendige skjevheter/svanker etter tilbygging, der takflater ikke er rettet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Rådfør generelt 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 uten umiddelbare og nødvendige påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 06.07.2022, ref grunnbok. Selger opplyser at det er søkt om ferdigattest på tilbygg fra 2025, men denne var ikke utstedt på befaringsdagen.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1.etg: Takhøyde er fra ca 2,30 m til 2,40 m

-Vindfang har takess, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv på trebjelkelag mot grunn. Sensor for alarm og styring for alarm.

-Mellomgang har takess, malte plater på vegger, plater med tapet på vegg. Parkettgulv på trebjelkelag mot grunn. Plassbygget dobbelt klesskap. 230 V sikringsskap med automatsikringer inne i plassbygget skap. Hovedsikring av porselen under sikringsskap. Dagtank for parafin inne i plassbygget skap. Brannslukningsapparat. Åpning til stuedel 1.

-Mellomgang 2

-Bad/WC/vaskerom har panel i tak med spot, flis på vegger, flis med varmekabel på gulv. Oppkant ved luftet dørterskel på ca 40 mm. Oppkant ved soveromsdør på ca 30 mm. Sluk midt på gulv og sluk under dusjkabinett med badekabin. Avtrekksvifte på yttervegg. Ventil på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett med badekabin. Vegghengt WC i egen kasse uten lekkasjepåviser.

Baderomsinnredning med sorte, slette skuffer. Heldekkende hvit servant med bredde 1 m. Ett høyskap. Speil. Gjennomgang til soverom på tilbygg.

-Soverom 1 (i nytt tilbygg) har panel i tak, delvis skråtak. Beiset panel på vegger og malt MDF-panel på vegger. Laminatgulv på betonggulv mot grunn. Terrassedør. Ventil i yttervegg.

-Soverom 2 (bygget i stuedel 2) har takess, malt MDF-panel på vegger, parkettgulv og trebjelkelag mot grunn.

-Kjøkken har panel i tak, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot kryperom. Spot i tak, terrassedør. Lem i gulv til kryperom. Åpning til stuedel 1. Malt teglsatt pipe med sotluke.

-Stuedel 1 har malt MDF-panel i tak med innkasset drager og spot i tak. Malt MDF-panel på vegger, laminatgulv på trebjelkelag mot grunn. Innkasset lettklinkerpipe med sotluke. Åpning til stuedel 2.

-Stuedel 2 i vinkel. Har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger og panel på vegger. Parkett på trebjelkelag mot grunn. Spot i tak. Ventil i vindu og ventil i yttervegg. Varmepumpe fra 2024. Pusset og malt brannmur med vedovn. Vedovn har glass og står på støpt betongplate med skifer. Liten vednisje. Åpning i stuedel som fører til innbygget soverom. Terrassedør. Åpning til stuedel 1. Åpning til mellomgang 2.

-Mellomgang 2 har takess, malt panelplater på vegger, parkettgulv på trebjelkelag mot grunn. Røykvarsler i tak. Åpning til mellomgang 1, åpning til stuedel 2, og åpning til kjøkken. Åpen malt svingtrapp til 1.etg.

Listverk: Malt listverk (forskjellige typer listverk). Drammen taklister og glatte skyggelister i tak, samt profilerte taklister. Glatte gerikter og profilerte gerikter. Glatte gulvlister og profilerte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish. Noe lite spikret gerikter og uferdig finish rundt dører. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte, lette MDF-dører med fire speil. Dørblad mellom vindfang og mellomgang 1 har glass. Det er vanlige dørterskler. Flat dørterskel fra mellomgang til bad. Normale bruksmerker på dørblad. Noe mer bruksmerker og hakk på dørkarmen og terskler, spesielt i vindfang. Innerdører må påberegnes justering. Generelt: Nyere og eldre overflater med normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på parkettgulv. Forskjellige typer gulv. Variasjon i takhøyder grunnet nedforinger i tak. Bruksmerker og hakk på gulvbelegg i kjøkken og gulvbelegg har blåser. Belegget ligger løst/ulimt mot sponplate. Sotluke på kjøkken ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Sotluke i innkasset pipe har luke med isopor. Soverom 2 er opprinnelig del av stue. Parkett ligger mot dørterskel i soveromsdør. Generelt lite luftenventiler i yttervegger. Ingen ventil i soverom 2. Ingen håndløper på innvendig trapp. Avstand mellom etasjeskillere og trappene på 1,97 m. Generelt noe gjenstående finisharbeider og noe dårlig festet listverk. Eldre trebjelkelag med markerte skjevheter. Planavvik +/- 0 til 15 mm i mellomgang 1. Målt fra midt i rommet. +/- 0 til 25 mm i stuedel 2, målt midt fra gulvet. Det er synlig skjevhet på gulvet når dørblad til soverom 2 står oppe. Eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår der det må påberegnes noe planavvik. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.etg: Takhøyder er ca 2,31 m til 2,40 m i flat himling. Ca 2,25 m på bad.

-Gang har takess, skråtak. Panel på vegger, laminatgulv. Henger sammen med mellomgang. Åpen malt svingtrapp til 1.etg. Røykvarsler i tak.

-Soverom 1 har takess, delvis skråtak. Malt panel på vegger, malt MDF-panel på vegger. Laminatgulv. Loftsluke. Malt teglsatt pipe uten vedovn. Knekottluke.

-Soverom 2 har panel i tak, delvis skråtak. Malt MDF-panel på vegger. Laminatgulv.

-Soverom 3 har takess, delvis skråtak. Malt panel på vegger, plater med malt tapet og brystningspanel på vegger. Laminatgulv. Panelovn. Plassbygget klesskap.

-Arbeidsrom/kontor har takess, skråtak. Malt MDF-panel på vegger og malte plater på vegger. Laminatgulv. Plassbygget skap mot tak og i skråtak. Åpning til kontordel som har panel i tak, skråtak. Malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Upusset lettklinkerpipe uten vedovn.

-Bad/WC har malt MDF-panel i tak, delvis skråtak. Spot i tak, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn, gulvbelegg med oppbrett langs vegg og oppbrett på ca 65 mm ved luftet dørterskel. Varmekabel i gulv. Sluk i dusjnisse. Avtrekksvifte i tak inne i dusjnisse.

Veggmontert dusjarmatur. Glassdør til dusjnisse. Vegghengt WC uten lekkasjepåviser. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Baderomsinnredning med lysebrune, slette skuffer. Heldekkende hvit servant med bredde 120 cm. Speil med lys og varme.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Forskjellige typer listverk. Profilerte taklister, slette taklister, hulke taklister og slette skyggelister i tak. Slette gerikter og profilerte gerikter. Lette gulvlister og profilerte gulvlister. Uferdig finish på listverk og kosmetisk kryp i listverk. Det mangler taklist i soverom 1. Noe løse gerikter og dårlig festet listverk. Innerdører: Dørblad av hvite, slette, fabrikkmalte og lette MDF-dører med fire speil. En heltredør med tre speil. Eldre dørkarmen enn dørblad. Vanlige dørterskler. Flat dørterskel til bad. Ingen dørblad mellom soverom 1 og soverom 2. Bruksmerker og slitasjer på dørkarmen og dørterskler. Dørblad subber i gulv inn til soverom 3. Justering av innerdører må påberegnes. Generelt: Eldre og nyere overflater med normale bruksmerker. Noe uferdig finish. Forskjellige typer gulv. Nivåforskjell på gulv. Laminatgulv ligger mot dørterskler med uferdig finish. Uferdig finish på dørterskel til bad og baderomsdør står ute av vinkel i vegg. Upusset lettklinkerpipe, uferdig finish rundt pipe. Uferdig finish rundt pipe på soverom 1. Uferdig finish rundt trappeoppgang. Det mangler en taklist i hobbyrom. Eldre trebjelkelag der det må påberegnes planavvik, og det er tydelig nivåforskjell på gulv. Kontordel ved hobbyrom (tatt i bruk som soverom) er opprinnelig tegnet som terrasse og er innbygget. Det er ingen lufteluker i yttervegger eller vinduer. 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 1/2 etasje, opprinnelig antatt bygget i 1920. Tilbygget og ombygget utvendig og innvendig i 1977, 1986 og 2025. Det foreligger ellers opplysninger om følgende endringer:

- Lettklinkerpipe i stuedel 1, 1986.
- Ytterdør, 2010.
- Bad/WC/vaskerom 1.etg, 2011.
- Kjøkkeninnredning, 2013.
- Vedovn, 2015.
- Ytterkledning med vindspærre og etterisolering utvendig/innvendig, 2019.
- Vinduer, 2016-2020.
- Innerdører, 2020.
- Terrassedør stue og kjøkken, 2019/2020.
- Sanitær og vanninstallasjoner, 2013-2024.
- Varmepumpe, 2024.
- Bad/WC 2.etg, 2024.
- El-anlegg i oppussingsperiodene 1977-2025.

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:	5 998 000,-	
- Fradrag:	1 895 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 102 000,-	4 102 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	407 000,-	
- Fradrag:	271 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	136 000,-	136 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	222 000,-	
- Fradrag:	183 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	39 000,-	39 000,-

Tomteverdi:		500 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 600 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		2 080 000,- (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 14 525,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	114	0	0	68	114	0
2.etg	65	0	0	0	65	0
SUM BYGNING	179	0	0	68	179	0
SUM BRA	179					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1 1987	0	45	0	0	0	45
Garasje 2 1987	0	17	0	0	0	17
Vedbod	0	12	0	0	0	12
SUM BYGNING	0	74	0	0	0	74
SUM BRA	74					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1.etg: Vindfang, mellomgang 1, mellomgang 2, bad/WC/vaskerom, 2 stk soverom, kjøkken, stuedel 1, stuedel 2.

2.etg: Gang, 3 stk soverom, arbeidsrom/kontor, bad/WC.

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. Boligen er opprinnelig bygget i antatt 1920 og ombygget i 1977, 1986 og 2025. Det foreligger plantegninger og fasadetegninger fra ombygging i 1986, men ingen plantegninger eller fasadetegninger på tilbygg fra 1977 og 2025. På plan 1 er det laget et soverom i stuedel 2 som ikke er markert på plantegning fra 1986, men som har vindu som tilfredsstiller krav for rømming og dagslys. Soverommet er bygget i boligens hoveddel. I 2.etg er det på plantegning fra 1986 beskrevet 3 stk soverom, 1 hobbyrom og 1 terrasse. Hobbyrommet er tatt i bruk som soverom, og terrasse er kledd inn som del av dette rommet. Slik rommet er utformet tilfredsstiller det ikke daglyskrav, rømningsvei er ivaretatt. Det er ikke søkt om fasadeendring på å bygge inn terrasse i 2. etg. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Se punkt for merknader om areal.

ANDRE MERKNADER:

Kun snøfangere på én side av yttertaket. Kan bli skjevbelastet av snølast vinterstid. Ingen godkjent feietrinn/stige på yttertak av taksteinsplater. Innfestningen er usikker. Det er to piper. Pipe nr 2 har ingen feietrinn. Boligen har kryperom som er utilgjengelig og trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom med usikker ventilerings- og fuktsikring, er stor risikokonstruksjon for fukt. Det er observert råte, mugg og fukt i tilgjengelig kryperom under kjøkken og stue.

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

17/10/2025

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.

Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Synlig fjell på tomten. Fundamentert med ringmur/grunnmur av plasstøpt betong med sparestein på opprinnelig boligdel. Ringmur av lettklinker og betongblokker fra systemblokk på resterende tilbygg. Grunnmur har delvis kryperom. Terrasser er fundamentert med ringmur av lettklinker og betongblokker og betongfundamenter på stedlig grunn.

Merknader: Riss og sprekker i grunnmur/ringmur, både på pusset overflate og i overgang tilbygg. Det er større riss på lettklinkermur ved terrasse. Betongblokker er ikke pusset. Det er montert noe grunnmursplast mot side ved fjellskjæringen som ikke er fullført og har ingen funksjon. Vann kan følge fjell på terreng slik at kryperom blir fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryperom med tilgang fra kjellerlem på kjøkken, ca høyde på 1,23 m. Kryperom på deler av boligen under kjøkken og deler under stue. I kryperommet er det stubbeloft med sponplater og eldre trepanel. Synlige plasstøpte ringmurer og plasstøpt pipefundament. Ventil i ringmur. 200 L varmtvannsbereder med stive rør og stikkontakt. Trykktank med trykkmåler. Umerket stoppekran og nyere avløpsrør av PVC med stakeluke. Rør-i-rør-system med samlestock fra kjøkken og våtrom i 1. etg.

Merknader: Lufteluker er tettet på deler av ringmur. Det lukter kjeller og mugg. Det er mugg og råtedannelser på stubbeloft. Det er en relativ luftfuktighet på 82 % ved 17 grader °C på befaringsdagen. Det er målt fukt i trebjelkelag og stubbeloft på 31 % på befaringsdagen. Råttent stubbeloft har falt ned, og det er lite motstand i enkelte gulvbjelker. Det er riss og sprekker i plasstøpt grunnmur. Det har vært vanninntrenging i kryperom ved siste flom i 2024. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen drenering. Ringmur med kryperom og plate på mark.

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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår på eksisterende boligdel. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår på tilbygg. Veggkonstruksjonen har vinkel ved overbygget terrasse og ved tilbygg fra 2025 og inntrukket inngangsparti ved hoveddør. Ytterkledning av stående trepanel med not og fjær. Avbrutt med vannbrett i gavl. Gesimskasser av synlig tretaktrø på både langsider og gavlvegger. Synlige sperreender på langsider. Himling i overbygget terrasse, kledd med dobbeltfalsket trepanel.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår på eksisterende bolig og tilbygg. Ytterkledning med noe etterslep på noe utvendig vedlikehold. Noe uferdig finish og manglende belistning, blant annet i overgang vegg/taktrø. Noe uferdig finish på avslutningen på vannbrett i overgang gavl. Ingen råteskader, men sprekkdannelser på ytterkledningen der den står ned mot vannbrett over vindu og der den står ned mot terrasse. Fuktutsatt ytterkledning der den står ned mot terrassegulv/beslag. Noen spiker som er drevet inn under overflaten på ytterkledningen. Noe manglende spikring av ytterkledning. Ved renovering av ytterkledning og vindsperre er det ikke tilfredsstillende tetting mellom bunnsvill og ringmur. Det er ikke etablert lufting på ytterkledningen ved bunnsvill, med unntak av langvegg mot fjellskjæring. Tilbygg fra 2025 har ingen luftet veggkonstruksjon i bunn. Noe usikker tetting av vindsperreduk rundt limtretragere, synlig i gavl. Svartsopp på ytterkledning og gesimser. På langvegger er det luftespalter i raft som mangler nettingpølser eller annen netting som hindrer inntrengning av insekter og fugler. Eldre og nyere etterisolert konstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

1.etg: Hvite kostmalte fastkarmvinduer fra antatt 1977. Hvitt fabrikk malt topphengslet vindu fra 2009. Hvitt fabrikk malt husmorvindu fra 2020. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer fra 2019. Hvitt fabrikk malt fastkarmvindu fra 2020.

Husmorvinduer fra 2019/2020 har utenpåliggende krysspostsprosser og energiglass. Hvit fabrikk malt terrassedør med glass i brystningshøyde på 35 cm fra 2019. Hvit fabrikk malt terrassedør med glass i brystningshøyde på 55 cm fra 2019. Hvit kost malt terrassedør antatt fra 1991. Hvit fabrikk malt hoveddør med profilert dørblad og glass fra 2010.

2.etg: Hvite fabrikkmalte husmorvinduer fra 2020 og fra 2016 som har utenpåliggende krysspostsprosser og energiglass. Deler av vinduer og dører er trukket inn i vegggliv som følge av utforet yttervegg.

Merknader: Vinduer og terrassedører fra 2016 til 2020 med normale små bruksmerker gis TG 1. Bruksmerker på hoveddør. Hoveddør bør justeres så den tetter skikkelig. Eldre fastkarmvinduer og terrassedør er værbitt og slitt utvendig. Terrassedør har løs klinke. Det gjenstår noe fjerning av vindsperreteip utvendig på vinduer og som har satt limrester på karmer. Det mangler noe utvendig omramming på vinduer i 2.etg. Det forutsettes at terrassedør med lav brystning på glass har sikkerhetsglass. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtrekonstruksjon med statikk fra respektive byggeår. Takkonstruksjonen danner overbygg ved terrasser og har vinkel ved tilbygg som ligger lavere enn hovedtaket. Taktrø av trebord, tekking med taksteinsplater av stål og A-takplater. Takkonstruksjonen har kaldt krypeloft og knekott. Teglpipeline fra byggeår over yttertak på mønet med heldekkende pipekledning og bølge på topp. Lettklinkerpipe fra 1987 over yttertak nær mønet med heldekkende pipekledning og bølge på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtrekonstruksjon med statikk fra respektive byggeår. Kun snøfangere på en takflate. Konstruksjon blir skjevlastet ved snølast vinterstid. Markerte skjevheter og svanker på takflater etter diverse ombygginger/tilbygginger. Fuktutsatt overgang der takkonstruksjonen er forlenget ved nyere tilbygg. Markert skjevhet mellom yttervegg i gavl og nyere tilbygg. Det er bare delvis luftet takkonstruksjon. Det er lufttilgang nede ved raft på langsider, men usikkert om lufttilgangen føres opp til krypeloft, på knekott er lufttilgangen stengt ved eldre yttervegg. Der taket er overbygget ved terrasse i stue, står det tresøyler ned på terrassebord som har fått knusning. Søylerne er fuktutsatt. Terrassebord har gitt noe etter for snølast. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1920/1977/1986/2025

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger 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.

Takto av trebord fra respektive byggeår, tekket med taksteinsplater av stål og A-takplater fra respektive byggeår.

Merknader: Sløyfer og lekter kan ikke inspiseres, taket er tekket med plater. Takto kan ikke inspiseres fra utsiden, da det er tekket med takplater, innsisert fra innsiden på knekott og krypeloft der det er tilgjengelig. Forskjellige typer taktekking og fargeforskjell på taktekkingen. Både taksteinsplater og A-takplater. Falmet overflate på taktekking, hakk, bulker og rustdannelser på takplater. Skruer synlig. Bulker i takpanner. Takpanner er kuttet med vinkelsliper og har rustdannelser. Usikker overgang og fuktutsatt overgang ved nyere tilbygg. Fuktutsatt luftehatt som ikke er sikret for snøras, luftehatten med blybeslag er ødelagt av snøras, den har usikker tetting som umiddelbart må etterses. Ingen tilfredsstillende feietrinn til piper. Feietrinn ligger på annenhver steinlekte og er ikke sikret med brakett i mønet. Luftehatt nr 2 står på mønet og har ingen kondensfanger, kondensutsatt gjennomføring. Værbitte og falmet pipekledninger med rustdannelser. Værbitte vindskibord med noe råtedannelse nederst ved takrenner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Overband på takrenner. Takfotbeslag, skottrenne, israftbeslag, 2 stk luftehatter, 2 stk heldekkende pipekledninger med bøyle på topp. Taknedløp er ført vekk fra ringmur i egne rør.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon, men er værbitte Gis TG 2. Takfotbeslag og israftbeslag flasser og rustet. Heldekkende pipebeslag er værbitte og flasser. Luftehatt på mønet har ingen kondensfanger og er fuktutsatt. Luftehatt nede på tak er ødelagt av takras og er fuktutsatt og er grunnlag for TG 3. Luftehatten må umiddelbart etterses. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

1. Kaldt krypeloft med tilgang fra luke i soverom 1. synlig tretakto og plassbygget sperrer fra byggeår. Pusset teglpipe, etterisolert over isolasjon av sagflis.
2. Knekott på langvegg med tilgang fra knekottluke i soverom 1. Synlig tretakto og plassbygget forlenget sperretak. Synlig opprinnelig yttervegg. Gulvet for lagring. Noe lufttilgang ved raft på nytt tilbygg.

Merknader: 1. Noe muselort. Ingen ventil i gavl. Noe sotrenner og eldre fuktmerker rundt pipe. Ingen tilfredsstillende luftet takkonstruksjon. Ingen dampspærre mot varmt rom og etterisolert. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Synlig takkonstruksjon av plassbygget sperretak og mønedrager med svak statikk. Noe muselort. Lufttilgang ved raft, men ingen videre lufttilgang mot takkonstruksjonen med kryploft. Det ligger nyere el-kabler løst på gulv. 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 påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

1. Terrasse fundamentert med ringmur med lettklinker og ringmur av systemblokk. Terrassegulv av impregnerte trebjelker og trebord. Terrasseareal på 39 m², hvorav 20 m² er overbygget. Tilgang via utvendig tretrapp og terrassedør i stue. Rekkverk av tre med stående rekkverksspiler, rekkverkshøyde 90 cm.

2. Terrasse fundamentert på stedlig grunn med betongpilar og tresøyler. Terrassegulv av impregnerte gulvbjelker og terrassebord. Terrasseareal på 29 m², hvorav 8 m² er overbygget. Tilgang via utvendig tretrapp og terrassedør fra kjøkken og soverom i tilbygg. Rekkverk av tre med stående profilerte rekkverksbord. Rekkverkshøyde 81 cm. Det er levegg mot vei med høyde 1,60 m.

Merknader: 1. Pågående vedlikehold og noe etterslep på vedlikehold. Værbitte terrassebord og værbitt rekkverk med løse rekkverksspiler. Overflatebehandling på rekkverk flasser. Sprekkdannelser på terrassebord. Fuktutsatt ytterkledning der det ligger ned mot terrasse/beslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Pågående vedlikehold og noe etterslep på vedlikehold. Løst rekkverk og det mangler rekkverk på utvendig trapp. Værbitt og slitt rekkverk og topprekke. Overflatebehandling flasser. Rekkverk bør byttes og manglende rekkverk på trapp må monteres. Fuktutsatt ytterkledning der det ligger ned mot terrasse/beslag. Sprekkdannelser på terrassebord. Skjevhet og råte på trepilarer som må skiftes ut og rettes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe 1: Teglpipes fra byggeår er fundamentert på betong fundament i kryperom. Nyere Røykrør/foringsrør. Malt teglsatt pipe på kjøkken med sotluke. Malt og pusset brannmur med vednisje i stue, vedovn med glass som står på støpt fundament med skiferplate. Malt og teglsatt pipe på soverom 1 uten vedovn. Synlig teglpipes på kryploft. Teglpipes over yttertak på mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

Pipe 2: Lettklinkerpipe fra 1986 er fundamentert mot grunn. Står mot yttervegg i stuedel 1. Innkasset med sotluke uten vedovn i stuedel 1. Upusset lettklinkerpipe mot yttervegg på kontordel ved hobbyrom i 2. etg. Lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

Merknader: Ingen tilfredsstillende feietrinn/stige på yttertak. Pipe 2 har ingen feietrinn. Pipe 1 har feietrinn på annenhver steinrekke, men mangler nederst og feietrinn er ikke innfestet i møne. Sotluke på kjøkken ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Vedovn i stue står nærmere brennbar vegg enn 30 cm. Sotluke på pipe 2 er tettet med brennbar isopor. Heldekkende pipeledninger er værbitt og falmet på begge piper. Piper bør etterses av brannvesen, men det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn og kryperom på eksisterende boligdel og tilbygg fra 1977/1986/2025, statikk fra byggeår. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Innvendig åpen svingtrapp mellom 1.etg og 2.etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Det er målt fukt i trebjelkelag under kjøkken på 31 % på befaringsdagen, og det er råte, sopp og mugg i kryperom som gir grunnlag for TG 3 på deler av bjelkelaget. Trebjelkelaget er fuktutsatt der det ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Etasjeskiller i 2. etg med noe nivåforskjeller og planavvik som må påberegnes på eldre bjelkelag. Trebjelkelag i 1. etg med markerte og større skjevheter og planavvik. Planavvik +/- 0 til 15 mm i mellomgang 1. Målt fra midt i rommet. +/- 0 til 25 mm i stuedel 2, målt midt fra gulvet. Det er synlig skjevhet på gulvet når dørblad til soverom 2 står oppe. Eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår der det må påberegnes noe planavvik. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom 1.etg

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Panel i tak med spot, flis på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Ventil på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett med badekabin. Vegghengt WC i egen kasse uten lekkasjepåviser. Baderomsinnredning med sorte, slette skuffer. Heldekkende hvit servant med bredde 1 m. Ett høyskap. Speil. Gjennomgang til soverom på nyere tilbygg.

Merknader: Våtrom fra 2011. Det er et hakk i veggflis ved avtrekksvifte på yttervegg. Løs ventil på yttervegg. En ventil som går mot soverom i nyere tilbygg som er tett. Noe ymse fugging og silikonfuger på veggflis og i overgang mot gulvflis. Vedlikehold må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er 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 tilfredsstillende.

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/vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Flis med varmekabel på gulv. Oppkant ved luftet dørterskel på ca 40 mm. Oppkant ved soveromsdør på ca 30 mm. Sluk midt på gulv og sluk under dusjkabinett med badekabin.

Merknader: Våtrom fra 2011. Noe sprang i gulvflis. Noe ymse fuging i overgang vegg/gulv. Sprekker i silikonfuger. Misfarget fuger. Ingen fall på gulv, men oppkant ved dørterskel til soverom, og oppkant ved luftet dørterskel, slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Sluk midt på gulv går tørt da det ikke er sammenkoblet ved avløp fra vask eller vaskemaskin. Det bør monteres luftet terskel ved soveromsdøren også. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. xxxx

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.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusj. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2011. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen fall på gulv, men oppkant ved dørterskler som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Det mangler mansjett på rørgjennomføringer i vegg til baderomsinnredning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2 Bad/WC 2.etg

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Malt MDF-panel i tak, delvis skråtak. Spot i tak, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn. Avtrekksvifte i tak inne i dusjnisse. Veggmontert dusjarmatur. Glassdør til dusjnisse. Vegghengt WC uten lekkasjepåviser. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Baderomsinnredning med lysebrune, slette skuffer. Heldekkende hvit servant med bredde 120 cm. Speil med lys og varme.

Merknader: Våtrom fra 2024. Våtromsplater utført av selger selv. Det mangler overgangslist i tak ved overgang flat/skrå himling. Avtrekksvifte i tak som er kondensutsatt.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Bad/WC 2.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett langs vegg og oppbrett på ca 65 mm ved luftet dørterskel. Varmekabel i gulv. Sluk i dusjnisse.

Merknader: Våtrom fra 2024. Dokumentert utførsel på gulvbelegg. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, svakt lokalt fall inne i dusjnisse på ca 15 mm målt fra bunn av dørterskel. flatt gulv ellers, men oppkant ved dørterskel på ca 65 mm slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Noe misfarging av silikonfuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Xxxx

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett på gulv og oppkant ved dørterskel. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusjnische. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2024. Våtromsplater utført av selger etter leggeanvisning. Gulvbelegg har dokumentert utførelse. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Oppkant ved dørterskel på 65 mm slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom.

11. Kjøkken**11.1 Kjøkken 1.etg****TG 1** 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2013

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Todelt rett kjøkkeninnredning. En rett del på vegg mot bad, og en rett del på vegg mot stue. Ett høyskap fra gulv til tak med glassdører. Fronter med grå fabrikkmalte overflater og profilerte speil på overskap, underskap og skuffer. Takhøye overskap. Ett dobbelt overskap med glass. Laminert benkeplate med treimitasjon. Kitchenboard på vegger mellom benkeplate og overskap. Nedfelt dobbel stålkum. Integrerte hvitevarer og nedfelt koketopp. Stekeovn i brystningshøyde. Vanlig oppvaskmaskin. Stoppekran i kjøkkenbenk. Spot i tak. Lys i glasskap. Terrassedør. Kjellerlem i gulv til kryperom. Avtrekksvifte til yttervegg. Lys og kontakt under overskap.

Merknader: Nyere kjøkkeninnredning med normale bruksmerker. Løst armatur. Noe justering av dører må påberegnes. Gulvbelegg ligger ulimt. Det er blåser i løst gulvbelegg. Ventil i yttervegg er tett. Musefeller inne i kjøkkenbenk. Det er registrert fukt, råte og sopp i underliggende konstruksjon i kryperom.

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 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2011/2013/2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken fra 2013. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc/vaskerom 1. etg fra 2011. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc 2. etg fra 2024. Vegghengte wc på begge våtrom. Fordelerskap for rør i rør system med lekkasjepåviser på bad/wc 2. etg. Opplegg for vaskemaskin våtrom 1. etg. Frostsikker utekran via våtrom 1. etg.

200 L varmtvannsbereder med stive rør og stikkontakt i kryperom. Trykktank med trykkmåler, umerket stoppekran og nyere avløpsrør av PVC med stakeluke og rør-i-rør-system med samlestokk fra kjøkken og våtrom 1 etg i kryperom. Offentlig VA.

Merknader: Bunnledninger kan ikke inspiseres. Vannrør i kryperom blir frostutsatt når ventiler i ringmur åpnes. Stoppekran er ikke merket. Ingen lekkasjepåvisere på nyere vegghengte wc.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder med stive rør og stikkontakt plassert i kryperom under kjøkken. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv mot grunn.

Merknader: Nyere varmtvannsbereder som står i noe luftfuktig miljø.

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 2024

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 2024 plassert i stuedel 2 i 1.etg.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon. Det er nedgrav parafintank på eiendommen som har en kostnad om den kreves fjernet og eller sikret. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 ventiler i noen vinduer. Avtrekk fra kjøkken til yttervegg. Avtrekk til yttervegg på våtrom 1. etg. Avtrekk i tak på våtrom 2. etg.

Merknader: Det er generelt lite ventiler i yttervegger, det er blant annet ingen ventil i soverom 2 i 1. etg og ingen ventiler i yttervegger i 2. etg. 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. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Vegghengte wc på begge våtrom.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

1. Garasje med boder fundamentert på stedlig grunn. Fundamentert med plate på mark og ringmur av lettklinker. Konstruksjon av bindingsverk og lettklinker. Ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med taktro av trebord, teknet med taksteinsplater. Garasjedel har portåpning på 1,91 m ved åpen port. 1 leddport av tre. 2 stk boddører. Eldre husmorvinduer og topphengslet vindu. Eldre husmorvindu og topphengslet vinduer. 3 stk boder som har panel i tak og plater på vegger. En bod har laminatgulv mot grunn. Innlagt strøm. Inspeksjonsluke i bakre gavlvegg.

2. Enkel garasje med carport og overbygget lager. Fundamentert på stedlig grunn. Plate på mark med ringmur av lettklinker. Konstruksjon av bindingsverk med liggende og stående ytterkledning. Brutt med vannbrett. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak og plassbygget takstoler. Taktro av trebord, teknet med shingel. Takkonstruksjonen er trukket ut foran port som carport med et areal på ca 8 m². Takkonstruksjonen er trukket ut på langvegg og i bakre gavlvegg som et overbygget lager. Enkel konstruksjon med jordgulv på overbygget lager. Bakre takoverbygg er teknet med A-takplater.

3. Vedbod fundamentert på stedlig grunn av enkle tre og steinfundamenter. Trebjelkelag med enkelt tregulv mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av stående trepanel. Saltakkkonstruksjon av plassbygget takstoler. Undertak av presenning, teknet med A-takplater. Innsatt eldre husmorvinduer og terrassedør med glass. Treplating foran dør på ca 4 m² med to trappetrinn til bakkenivå.

Merknader: 1. Ingen snøfangere på yttertak. Etterslep på utvendig vedlikehold. Riss og sprekker i ringmur. Bulker på takrenner. Værbitte vinduer, værbitte boddører og værbitt garasjeport. Det lukter noe mugg/fukt i bakre del av garasjebod som har hatt vanninnsig. Bakre lettklinkervegg er ikke pusset. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Markert skjevhet på yttertak mellom garasje og carport. Etterslep på vedlikehold. Uferdig ytterkledning. Værbitte vindskibord, værbitt ytterkledning. Svak statikk på tilbygget carport. Skjev søyle på carport. Garasjetaket står fuktutsatt til mot fjellvegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vedbod som har sin funksjon som vedskjul. Etterslep på vedlikehold. Takplater med overheng som kan knekke ved snølast. Værbitt utvendig og uferdig ytterkledning/gesimser. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 totalrehabilitert ca. 1977/1986/2020/2025

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig eldre el-anlegg. Renoverert ved tilbygging og ombygging i perioden 1977-2025. Sikringsskap med automatsikringer plassert i plassbygget skap i mellomgang 1.etg. Hovedsikringer med porselenssikringer plassert under sikringsskap.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Både jordet og ujordet stikkontakter. Stikkontakter blant annet i mellomgang som ikke er festet. Det ligger løse trekkerør på knekott. 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 levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Det foreligger ingen ferdigattest på eneboligen fra antatt byggeår 1920 eller ombygging på 1970/1980-tall, ei heller tilbygg fra 2025. Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelser fra 1986. 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.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
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.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom 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/vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.2	Bad/WC 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.2.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-