

Enebolig 1 etasje med kjeller og carport
Dyre Vås gate 12
3683 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 06/11/2023

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:245, Bnr: 266
Hjemmelshaver:	Elling Himberg Krosshus (1/2) og Lene Himberg Krosshus (1/2)
Tomt:	893,3 m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	K 13 og Planid 129. Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 27 824.- årlig
Forsikringsforhold:	KLP
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.11.2023
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger, men snødekket terrassegulv og snødekket tak på befaring.
Oppdragsgiver:	Elling Himberg Krosshus
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt uten festendr. Årlig avgift ca 2200 kr. Beliggende i Dyrø Vågate 12 på Tveiten i Notodden kommune. Ligger i eldre, etablert område for frittliggende eneboliger og flermannsboliger. Utsikt over Heddalsvatnet. Gruset oppstillingsplass mot carport. Svakt hellende, opparbeidet plen med busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etg med kjeller og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport senere. Fundamentert på stedlig grunn. Grunnmur av uisolert lettklinker. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av isolert trebjelkelag. Gesimsbord av spalteledning. Valmtakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler med valm. Taktro av trebord, tekket med betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Tilbygget carport i vinkel. Overbygget og inntrukket inngangsparti. Overbygget og inntrukket inngang til vaskerom. Overbygget terrasse ved terrassedør stue. Åpen terrasse på hele langvegg med tilgang fra stue og soverom. Overbygget trappenedgang utvendig til kjeller.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etg med kjeller og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport senere. Eneboligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men med noe behov for videre vedlikehold. Boligen har eldre vaskerom og bad, som det må påberegnes oppgradering og renovering på. Ved eventuell renovering av ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertak, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering og dampspærre mm riktig. 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. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten. Boligen kan flyttes rett inn.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 2011.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, PropCloud, selgers opplysninger.

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

Kjeller/u-etg: Takhøyde er ca 2,18 m til 2,22 m.

-Gang har panel i tak, panelplater på murvegger, gulvbelegg på betonggulv. Røykvarsler. Lufteluke i yttervegg. Dør til det fri. Noe synlige vann og avløp. Stoppekran til utevann.

-Mellomgang har panel i tak, malte murvegger, betonggulv. Lufteluke i yttervegg. Hovedsikring. Hovedstoppekran.

-Bad/WC har takess, malte murvegger, flis på murvegg, flis på gulv. Ventil i tak.

-Kjellerstue har malt panel i tak, malt panel, malt MDF og malt murvegg på vegg, laminat på tilfarergulv. Trapp til 1.etg. Røykvarsler. Sensor for alarm. Lufteluke i yttervegg.

-Soverom 1 har malte plater i tak, malt MDF og tapet på vegger, laminat på tilfarergulv. Spot i tak.

-Soverom 2 har malte plater i tak, malt MDF på vegger, laminat på betonggulv. Luke i yttervegg. Spot i tak. Varmekabel i gulv.

-Soverom 3 malte plater i tak, malt MDF på vegger, laminat på betonggulv. Røykvarsler. Spot i tak. Luke i yttervegg. Varmekabel i gulv.

-Bod 1 har panel i tak, vegger av lettklinker, delevegg med panel, betonggulv. Pipe med sotluke. Varmtvannsbereder. Luke i yttervegg.

Åpne vannrør og avløpsrør. Stakeluke.

-Bod 2 har panel i tak, vegger av lettklinker, delevegg med spon, betonggulv. Luke i yttervegg. Åpen rørføring. Stoppekran til utekran.

Listverk: Malt listverk, profilerte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister på alle tre soverom. Kjellerstue og gang har drammen taklister.

Glatte gerikter og glatte gulvlister. Ingen listverk i gang 1 og ingen listverk i boder. Innerdører: Hvite MDF dører med tre speil til

soverom. Eldre innerdører med tre speil og malt, slett finerplate. Generelt er det kosmetisk kryp i listverk. Noe gjenstående

finisharbeider. Bruksmerker på innerdører. Innerdører må justeres. Innerdør til bod mangler klinke. Rom under oppussing. Soverom og

kjellerstue under bruksendring. Nivåforskjell på gulv. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Riss i murvegger. Kondensmerker i

tak på bad. Riss i veggflis på bad. Kalk, salt, fuktutslag og avskalling på murvegg i bad. Det må påberegnes påkostninger til fullføring av

finisharbeider. Riss i betonggulv. Noe kalk, salt, fuktutslag på lettklinker vegger. Synlig der det ikke er kledd. Ingen håndløper på vegg i

trapp. Lav takhøyde fra trappenese til etasjeskiller i kjeller. Synlige laminatskjøter etter gulvvask. Noe riss i takplater på soverom.

1.etg: Takhøyde er ca 2,38 m.

-Vindfang har takess, malte plater og plater med tapet på vegger, laminatgulv. Loftsluke. Sikringsskap. Sentral for alarm.

-Gang har takess, malte plater på vegger, laminatgulv. Dør ned til kjeller. Røykvarsler.

-WC har takess, malte plater på vegger, flis på gulv, ventil i tak og ventil i vindu.

-Bad har takess med spot, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Ventil i vindu. Avtrekksvifte i tak.

-Soverom 1 har takess, malte plater på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu.

-Soverom 2 har takess, plater med tapet på vegger, laminatgulv. Skyvedørsgarderobe. Terrassedør. Ventil i vindu.

-Soverom 3 har takess, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Garderobeskap. Ventil i vindu.

-Stue har takess, plater med malt tapet på vegger, parkettgulv. Ventiler i vindu. Lufteventil i yttervegg. Sensor for alarm. Terrassedør.

Varmepumpe. Skifersatt pipe med vedovn. Åpent inn til kjøkken.

-Kjøkken har takess, malte plater og tapet på vegger, malt og pusset brannmur. Laminatgulv.

-Vaskerom har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Ventil i tak. Røykvarsler. Terrassedør. Ventil i yttervegg.

Listverk: Malt listverk, profilerte taklister, glatte gerikter. Profilerte gulvlister. Innerdører: Hvitmalte dører med ett speil. MDF dørblad,

eldre dørkarmer. Glassdør mellom vindfang og gang. Glassdør mellom gang og stue. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig

finish. Innerdører med bruksmerker og slitasjer på dørblad og på karmer og terskler. Innerdør må justeres. Bruksmerker på overflater.

Mest bruksmerker på gulv. Riper og hakk i gulv. Synlige laminatskjøter på gulv etter gulvvask. Knirk i gulv. Små planavvik på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etg med kjeller og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport senere. Det opplyses om følgende endringer i selgers eie:

-Vinduer på kjøkken, 2016.

-Terrassedør i stue, 2016.

-Bruksendring i kjeller, 2023.

-Terrasse med ferdigattest, 2023.

-Elbillader

-Kjøkkeninnredning, 2008 er utført av forrige eier.

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:	5 100 000,-	
- Fradrag:	1 867 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 233 000,-	3 233 000,-

Tomteverdi:	600 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 3 650 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	2 920 000,- (80 %)
------------	--------------------

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig på kr 19 624,-

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvare bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Kjeller/u-etg	72	16	88	105
1.etasje	98	0	98	108
Sum bygning	170	16	186	213

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

Kjeller/u-etg: Gang, mellomgang, bad/WC, kjellerstue, 3 stk soverom.

1.etg: Vindfang, gang, WC, bad, 3 stk soverom, stue, kjøkken, vaskerom.

S-ROM:

Kjeller/u-etg: 2 stk boder.

1.etg: Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

I Kjeller/u-etg er det foretatt bruksendring. Hobbyrom er kjellerstue, og det er bruksendret til 3 stk soverom i kjeller. På befaringstidspunktet var søknad om bruksendring sendt inn. Tillatelse til bruksendring gitt 31.10.2023. 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 tilbygget carport som ikke er medberegnet i boligens bruks eller bruttoarealer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen er under bruksendring for å få rom for varig opphold i kjeller. Tillatelse til bruksendring gitt 31.10.2023.

ANDRE MERKNADER:

Ved bruksendring av soverom i kjeller, er det innsatt nye innadslående vinduer som har lysåpning som tilfredsstiller krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant lysåpning er mer enn 1 m. Høyde ca 1,3 m. Det er innsendt bruksendring på soverom med redegjørelse for rømningsveier i kjeller. Tillatelse til bruksendring gitt 31.10.2023. Selger har ikke mottatt ferdigattest for bruksendringen.

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

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 40 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingsnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

06/11/2023

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

Fundamentert på stedlig grunn. Grunnmur av uisolert lettklinker. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Plasstøpt betonggulv i carport. Betongpilarer med tresøyler som fundament til terrasse.

Merknader: Riss i grunnmuren, synlig utvendig og innvendig i kjeller. Riss i betonggulv. Det er noe salt, kalk og fuktutslag synlig på lettklinkervegger i kjeller.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering i stedlig grunn. Dreneringsløsning fra byggeår. Ingen drenering i form av grunnmursplast eller dreneringsrør. Noe grunnmursplast rundt kjellertrapp.

Merknader: Boligen har rom under terreng. Det gjøres oppmerksom på at terrengfallet ikke er 1:50 til grunnmur. Terrenget heller mot grunnmur. Drenering og fuktsikring, viktig ved etablering av rom under terreng. Dreneringsløsning fra byggeår. Drenering under terrasse er utfordrende.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Spalteledning i gesims.

Merknader: Noe gjenstående finisharbeider på utvendig maling. Små sprekker nederst i tømmermannspanel. Ellers normalt vedlikehold. Ingen luftet ytterkledning.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvitmalte vinduer og dører. Husmorvinduer og fastkarmvinduer, samt topphengslet og innadslående kjellervinduer. Fabrikkmalte husmorvinduer på stue/kjøkken fra 2016. Fabrikkmalte, innadslående vinduer på soverom i kjelleren fra 2015. Kjellervinduer innsatt i mur. Ett kjellervindu erstattet med glassbyggerstein. Fabrikkmalt terrassedør i stue fra 2016. Heltre kjellerdør med glass fra byggeår. Kostmalt hoveddør fra byggeår med sidefelt av glass. Kostmalt terrassedør med glass til vaskerom. Kostmalt terrassedør med glass til soverom fra byggeår.

Merknader: Vinduer i 1.etg og kjellervinduer fra 2015/2016, samt terrassedør 1.etg gis TG 1. Resterende kostmalte vinduer og dører fra byggeår er værbitt utvendig, kondensmerker innvendig. Vinduer og dører fra byggeår har sin funksjon, men er 47 år gamle. Bruksmerker og slitasjer på kjellerdør, ytterdør og terrassedører. Terrassedører fra byggeår er trange. Kjellerdør går trangt. Hoveddør subber og har mye bruksmerker. Noe løst glass på eldre husmorvindu. Noe løst glass på fastkarmvindu. Vinduer innsatt i mur i soverom under terrasse er ikke ferdig innpusset eller listet i mur utvendig.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Valmtakkonstruksjon. Tilbygget carport i vinkel med valm. Overbygget inngangsparti, og overbygget ved kjellernedgang. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Lettklinkerpipe over tak, med pipebeslag og bøyler på topp. Konstruksjon og statikk fra byggeår.

Merknader: Konstruksjon og statikk fra byggeår. God takkonstruksjon synlig på loft. Litt heng på drager ved inngang til carport. Ikke taktro og papp inn mot pipe. Se også pkt 4.2. og pkt 5.1.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1976

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.

Innfesting og overganger vurderes 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.

Undertak av trebord. Hvite sløyfer, lekter og papp fra byggeår. Tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Pipe av lettklinker over tak.

Merknader: Værbitt taktekking. Mose på taktekking. Riss i pusset pipe. Snødekket tak som vanskeliggjør synlige sprekker i takstein. Ingen undertak og papp helt inntil pipe. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Se også pkt 5.1. Underlagspapp fra byggeår, noe sprø.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp på valmtakkonstruksjon. Takrenner av sink. Takfotbeslag av sink. Nedløp av plast. 2 stk luftehatt av sink. Blybeslag i bunn av luftehatter. Pipebeslag i bunn av sink. Bøyler på toppen av pipe av stål/aluminium. Feietrinn. Kilrenne av stål

Merknader: Noe skjevhet i valmhjørne på takrenner. Takrenner og beslag fra byggeår. Noe lekk i takrenneskjøter. Nedløp av plast. Ingen falset avslutning på kilrenne. Nedløp er og må føres vekk fra grunnmur. Hull i nedløp av plast. Værbitte og falmet beslag. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

5. Loft**TG 2** 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loftsluke i vindfang. Loftet er gulvet for lagring og inspeksjon. Lufting ved raft. Ellers som bygget. Innlagt strøm. Mulig å inspisere taktro og takkonstruksjon fra loft.

Merknader: Det er lagret ting på isolasjon. Eldre fuktskjolder på pipe. Ingen taktro og tekking under takstein og beslag rundt pipe. Dette kan refereres til pkt 4.2. Muselort. Isolert med noe isopor.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse med tilgang fra stue og tilgang fra soverom 1.etg. Areal på ca 80 m2, hvorav ca 13 m2 er overbygget. Terrasse av trebord med impregnerte materialer. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde 90 cm. Overbygget terrasse med tilgang fra bakkenivå. Ett trinn til terrasse på langvegg. Inntrukket inngangsparti til vaskerom med plasstøpt betongtrapp. Overbygget inngangsparti med plasstøpt betongtrapp. Overbygget inngangsparti på ca 5,5 m2. Ett trappetrinn inn til terrassedør i stue.

Merknader: Noe værbitte overflater. Rekkverk er ustøtt. Rekkverk flasser. Terrassebord ligger mot vegg under fastkarmvinduer. Fuktutsatt mot ytterkledning. Plasstøpte trapper fra byggeår.

7. Piper og ildsteder**TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår. Sotluke i kjeller. Skifersatt, pusset og malt pipe og brannmur på stue og kjøkken. Vedovn med glass i stue. Pusset pipe over tak med pipebeslag og bøyle på topp. Feietrinn.

Merknader: Pusset pipe over tak har små riss og bør behandles så den ikke trekker vann. Pipebeslag av sink fra byggeår. Feietrinn på annenhver lekte. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av isolert trebjelkelag med statikk fra byggeår, mellom 1.etg og kjeller. Innvendig, åpen furutrapp fra 1.etg til kjeller.

Merknader: Små planavvik. Knirk i gulv. Ingen håndløper på vegg ved trapp. Rekkverkspiler har 140 mm mellomrom. Noe klirr i gulv ved hard gange i stue. Ellers OK statikk.

9. Rom under terreng**9.1 Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder.****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller 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 tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Synlige riss i murvegger. Noe kalk, salt og fuktutslag synlig på murvegger. Riss i murvegg inne på bad. Kalk, salt og fuktutslag på malt murvegg inne på bad. Rom under terreng som har uisolert grunnmur eller manglende drenering, er risikokonstruksjon for fukt. Det bør etableres flere luftventiler.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Plaststøpt gulv på grunn fra byggeår. Riss i betonggulv. Tilfarergulv på betonggulv. Tilfarergulv på betonggulv med usikker fuktsikring mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Ingen kjellerlukt på befaringsdagen.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Fuktsøk i kjeller og rom under terreng. Boligen har innredet rom under terreng. Ventiler i vindu og ventiler i yttervegger.

Merknader: Det bør etableres flere lufteluker i yttervegger. Lufteluker må holdes åpne for luftsirkulasjon. Det dugger på soveromsvindu. Ventil i tak er kondensutsatt. Kledd vegg under terreng har plast på lettklinker. Noe kjellerlukt i boret hull under terreng, fuktmåling rett under 17 %.

10. Våtrom

10.1 Bad 1.etg

TG 2 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, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess med spot, flis på vegger. Dusjarmatur på vegg med glassdører. Ventil i vindu. Avtrekksvifte i tak. Vindu i våtsone. Dobbel baderomsinnredning med to vasker. Høyglans overflate. Glassplate på benk. Overskap med speildører.

Merknader: Bruksmerker. Kondensmerker på vindu. Misfarging av fuger. Våtrom fra 1990-tall. Ymse fuger. Forskjell på fuger.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i dusjsone. Oppbrett ved terskel. Høy terskel.

Merknader: 10 mm fall fra bunn dørterskel til sluk. Misfarging av fuger. Ymse silikonfuger. Våtrom fra 1990-tall. Usikker tettelsøsning mot terskel.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Antatt smøremembran på vegger og gulv. Det er boret i fra underliggende konstruksjon i kjeller.

Merknader: Våtromsløsning/membranløsning fra 1990-tall. Ingen mansjetter rundt avløp inn i vegg. Usikker tettelsøsning ved terskel. Det er ingen målt fukt i underliggende konstruksjon på befaringdagen.

10.2 Vaskerom 1. etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1. etg - Overflate vegger og himling. Takess, plater med tapet på vegger. Enkel, hvit vaskeromsinnredning. Høyskap, ett overskap. Hvit benkeplate. Ventil i tak. Røykvarsler. Stråleovn på vegg. Ventil i bunn av yttervegg ved terrassedør. Vaskerom fra byggeår.

Merknader: Vaskerom fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Kondensspiker på flater mot yttervegg. Stråleovn over terrassedør med svarte merker i takess over. Varme fra stråleovn har smeltet. Overflatebehandling på høyskap. Ikke komplett bygget som våtrom.

TG 3 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 ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1. etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Vaskerom fra byggeår. Sluk i hjørne under vaskeromsbenk.

Merknader: Vaskerom fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. 25 mm oppbrett ved terskel. Vaskerom fra byggeår, ikke komplett bygget som våtrom.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1970-tall
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke 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. Ingen membran på vegger. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Vaskerom og membranløsning fra 1970-tall. Det er boret i underliggende konstruksjon, fra kjeller.

Merknader: Vaskeromsløsning med membranløsning fra 1970-tall. Ingen membran på vegger. Ikke komplett bygget som våtrom. Sluk ligger inne mot hjørne i vaskeromsbenk. Ingen påvist fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

10.3 Bad/WC kjeller

TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC kjeller - Overflate vegger og himling. Takess, malte murvegger med flis i dusjsone. veggghengt dusjarmatur. Gulvmontert WC. Enkel vask og speil. Ventil i tak. Ingen avtrekksvifte. Eldre våtrom.

Merknader: Lite våtrom uten avtrekksvifte. Fuktskjolder på takess. Bruksmerker på overflater. Riss i murvegg og riss i flis. Bom under veggflis. Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom. Kalk, salt og fuktutslag på murvegg under vask, mot terreng.

TG 3 10.3.2 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 tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC kjeller - Overflate gulv. Flis på betonggulv. Eldre våtrom. Høydeforskjell fra bunn dørterskel til topp sluk 30 mm. Ikke komplett bygget som våtrom.

Merknader: Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom. Bruksmerker og slitasjer. Misfarging av fuger.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1970-tall
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membran på vegger. Malt og flislagt på lettklinker. Ingen membran på gulv. Flislagt på betonggulv. Ikke boret fra tilstøtende eller underliggende konstruksjon. Gulv mot grunn. Vegger av lettklinker.

Merknader: Eldre våtromsløsning fra 1970-tall. Ingen membran.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2008
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2008. Kjøkkeninnredning på yttervegg og delevegg mot stue. Hvite, slette skrog og fronter på skap og skuffer. Dører og skuffer uten knotter. Takhøyde overskap. Foliert benkeplate med treimitasjon. Flis mellom benk og overskap, og flis mellom koketopp og avtrekksvifte. Avtrekksvifte på yttervegg. Ett stk høyskap med stekeovn og mikro. Integrerte hvitevarer med unntak av kjøleskap. Lys med kontakter under overskap. Sort kum med to stk vasker. Åpent til stue. Tilgang til vaskerom med dør ut.

Merknader: Knirk på gulv. Synlige skjøter på laminatgulv etter gulvvask. Bruksmerker på kjøkkeninnredning. Folie på skapdører løsner. Løse sokler. Kjøkkeninnredningen har sin funksjon.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1976/1990-tall/2008

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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 systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Sanitær, vannrør og avløp fra forskjellige år. Opprinnelig fra byggeår 1976, 1990-tall, og 2008 på kjøkken. Gulvmontert WC på bad i kjeller. Veggmontert WC i eget rom 1.etg. Stoppekrant i bod 1. kjeller. Stakeluke i bod 1 kjeller. Synlige kobberrør og avløpsrør i kjeller. Utekranter med stoppekranter i kjeller.

Merknader: Vegghengt WC har ingen inspeksjonsmulighet eller lekkasjepåviser fra systerne. Eldre sanitær i kjeller.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1976

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder, plassert i kjellerbod. Fra byggeår 1976. Tilfredsstillende plassering, da den er plassert på betonggulv. Fast el-tilkobling

Merknader: Varmtvannsbereder fra byggeår plassert i rom uten sluk.

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 2014

Varmepumpe fra 2014, plassert i stue. Utedel under terrasse.

Merknader: Varmepumpe fungerer tilfredsstillende. Det anbefales jevnlig service på varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i vindu og luker i yttervegger. Avtrekk på kjøkken. Avtrekk på bad 1.etg.

Merknader: Det kan med fordel monteres flere lufteluker. Ventiler i tak er fuktutsatt. Kondensmerker rundt ventiler, ventil i tak og WC. Avtrekksvifte i tak er fuktutsatt. Ingen avtrekk på bad i kjeller. Det kondenserer på vindu i soverom i kjeller. 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. Boligen har 6 soverom etter bruksendring.

TG 2 13.6 Toalettrom

Vegghengt WC i eget rom 1.etg. Takess, malte plater, flis på gulv. Enkel vask og speil.

Merknader: Ingen inspeksjonsluke eller lekkasjepåviser på vegghengt sistene. Bruksmerker. Rommet har fin funksjon.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Ingen garasje, men tilbygget carport på 23 m². Støpt plate på grunn. Ringmur av lettklinker. Bindingsverk. Valmtak i stil med resten av bolig. Bygget i vinkel med boligen. Ved overbygget inngangsparti og med tilgang til bakside hvor kjellertrappen er.

Merknader: Noe heng på takstoler. Noe heng på drager over åpning. Riss i gulv. Riss i lettklinker. Gjenstående malingsarbeider. Vindu fra soverom, vender inn i carport. Mulig begrenset lysforhold i soverom.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2012

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1976

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Skjult og åpent elektrisk anlegg 230 V. Opprinnelig installert i 1976. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Delvis oppgradert 1990-tall/2000-tall. Elbillader på yttervegg.

Merknader: Det er fremvis samsvarserklæring på utbedring av pålegg etter tilsyn i 2012. Sikring på kjøkken kan gå ved full belastning på kjøkken og elbillader samtidig. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på bolig eller garasje. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Gitt ferdigattest på terrasse 18.10.2023.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Boligen er under bruksendring for å få rom for varig opphold i kjeller. Bruksendring var ikke gitt ferdigattest på befaringdagen. Tillatelse til bruksendring gitt 31.10.2023.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1
10.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjikt og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.1	Vaskerom 1. etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
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	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Vaskerom 1. etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Vaskerom 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.1	Bad/WC kjeller Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.2	Bad/WC kjeller Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.3	Bad/WC kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-