

Enebolig 1 etasje med kjeller/U-etg. Carport
Dyre Vås gate 12
3683 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 15/12/2025

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:245, Bnr: 266
Hjemmelshaver:	Elling Himberg Krosshus (1/2) og Lene Himberg Krosshus (1/2)
Tomt:	893,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	K 13 og Planid 129. Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	KLP
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1976
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Elling Himberg Krosshus
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Festetomt uten festendr. Årlig avgift ca kr 2 200,-. Beliggende i Dyre Vås gate på Tveiten i Notodden kommune. Ligger i eldre, etablert boligområde for frittliggende eneboliger og flermannsboliger. Utsikt mot Heddalsvatnet. Gruset oppstillingsplass mot carport. Svakt hellende tomt, opparbeidet plen med busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etg med kjeller/u-etg og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport 1984. Fundamentert på stedlig grunn, sand og leirholdig grunn. Grunnmur av uisolert lettklinker. Grunnmur har kjeller/u-etg med plasstøpt betonggulv mot grunn. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av isolert trebjelkelag. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Inntrukket vegg på inngangsparti. Inntrukket vegg på inngang til vaskerom. Utbygget yttervegg i stue som danner vinkel og overbygg ved terrassedør på soverom. Tilbygget carport i vinkel. Overbygget trappenedgang utvendig til kjeller. Gesimskasser av trepanel med spalter. Valmtakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler og valmstoler. Taktro av trebord, tekket med dobbelkrummet betongstein. Takkonstruksjonen danner overbygget terrasse ved terrassedør i stue. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etg med kjeller/u-etg og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport 1984. Boligen fremstår som bygget konstruksjonsmessig i 1976, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eneboligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men med noe behov for videre vedlikehold. Boligen har blant annet eldre våtrom, som det må påberegnes oppgradering og renovering på. Yttertaket må ettersees da det er utette beslagsløsninger ved tilbygget carport, det er fuktig på taktro synlig i carport. Dreneringsløsning fra byggeår. Generelt vedlikehold utvendig og innvendig må påberegnes. Boligen er ikke bebodd på befaringsdagen. Boligen har godkjente rom under terreng for varig opphold. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 06.02.2012, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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. 2 stk garderobeskap. Brannslukningsapparat. 3-fas uttak.

-Mellomgang har panel i tak, malte murvegger, betonggulv. Lufteluke i yttervegg. Hovedsikring. Merket 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. Malt åpen trapp til 1.etg med sving i bunn. Røykvarsler. Sensor for alarm. Lufteluke i yttervegg. Ventil i vindu. Panelovn.

-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 og ingen listverk i boder. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, tunge og lette MDF-

dører med tre speil til soverom. Eldre innerdører med tre speil og malt, slett finerplate. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk. Noe

gjennstående finisharbeider. Bruksmerker på innerdører. Innerdører må justeres. 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 på bad.

Riss i betonggulv. Noe kalk, salt, fuktutslag på lettklinkervegger. Synlig der det ikke er kledd. Ingen håndløper på vegg innvendig trapp.

Løs spile på trapperekkeverk. Avstand mellom rekkverksspiler på 140 mm. Lav takhøyde fra trappenese til etasjeskiller fra 1,85 m i kjeller.

Synlige laminatskjøter på gulv etter gulvvask. Noe riss i takplater på soverom. Slitt og misfarget gulvbelegg i gang. Vedlikehold og

påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,38 m.

-Vindfang har takess, malte plater og plater med tapet på vegger, laminatgulv. Loftsluke. 230 V sikringsskap med automatsikringer. Sentral for alarm.

-Gang har takess, malte plater på vegger, laminatgulv. Dør ned til kjeller. Røykvarsler. Panelovn. Garderobeskap innfelt i vegg med brannslukningsapparat.

-WC har takess, malte plater på vegger, flis på gulv. Ventil i tak og ventil i vindu. Vegghengt WC i egen kasse uten lekkasjepåviser. Vask med underskap, speil og panelovn.

-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. Garderobeskap.

-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. Ventil i vindu. Lufteventil i yttervegg. Sensor for alarm. Terrassedør. Varmepumpe fra 2014. Skifersatt pipe og brannmur med vedovn. Vedovn har glass. Røykvarsler. Åpent inn til kjøkken.

-Kjøkken har takess, malte plater og tapet på vegger, malt og pusset brannmur. Laminatgulv. Pusset pipe uten vedovn. Åpent til stue.

-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. Drammen taklister i vaskerom og glatte taklister på WC.

Innerdører: Hvitmalte MDF-dører med ett speil og vanlige dørterskler. Eldre dørkarmen. Glassdør mellom vindfang og gang. Glassdør

mellom gang og stue. Glassdør fra gang ned til kjeller. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish. Innerdører med

bruksmerker og slitasjer på dørblad og på karmen 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. Laminat går mot dørterskler og dørblad subber nesten i

gulv i gang. Små planavvik på gulv +/- 0 til 10 mm. 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 etg med kjeller/u-etg og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport 1984. Det opplyses om følgende endringer i selgers eie:

-Kjøkkeninnredning, 2008 er utført av forrige eier.

-Varmepumpe, 2014

-Vinduer på kjøkken, 2016.

-Terrassedør i stue, 2016.

-Bruksendring med ferdigattest i kjeller, 2023.

-Terrasse med ferdigattest, 2023.

-Elbillader.

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:	5 553 000,-	
- Fradrag:	2 193 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 360 000,-	3 360 000,-

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

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 3 200 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	2 560 000,- (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 17 204,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller/uetg.	88	0	0	0	72	16
1.etg	98	0	0	81	98	0
SUM BYGNING	186	0	0	81	170	16
SUM BRA	186					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller/u-etg: Gang, mellomgang, bad/WC, kjellerstue, 3 stk soverom, 2 stk bodar.
1.etg: Vindfang, gang, WC, bad, 3 stk soverom, stue, kjøkken, vaskerom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt opprinnelige plan, snitt og fasadetegninger fra byggeår 1976. Det er fremlagt oppdaterte fasadetegninger med inntegnet terrasse. Det er fremlagt oppdaterte plantegninger av kjeller/u-etg etter bruksendring. Tegningene er i tråd med faktisk rombruk. Boligen har tilbygget carport med ett gulvareal på ca 22 m² som ikke er medtatt i arealberegningen. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ved bruksendring av soverom i kjeller, er det innsatt nye innadslående vinduer som har lysåpning som tilfredsstiller krav til rømning, men avstand fra gulv til underkant lysåpning er mer enn 1 m. Høyde ca 1,3 m og sikker rømningsvei må etableres under vindu. Vindu fra soverom i 1. etg som vender inn i carport og gir begrenset lysforhold i soverommet.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

15/12/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn, sand og leirholdig grunn. Grunnmur av uisolert lettklinker. Grunnmur har kjeller/u-etg med plasstøpt betonggulv mot grunn. 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. Risiko/konsekvens: Utvendige riss må tettes for å unngå vanninntrenging som kan medføre frostspreng i utvendig puss. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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 for varig opphold. Det gjøres oppmerksom på at terrengfallet ikke er 1:50 fra grunnmur. Terrenget heller mot grunnmur. Drenering og fuktsikring er viktig ved etablering av rom under terreng. Dreneringsløsning fra byggeår. Drenering under terrasse er utfordrende. Risiko/konsekvens: Usikker dreneringsløsning fra byggeår må utbedres slik at rom under terreng er sikret mot fukt, fukt i rom under terreng er risiko for mugg og sopp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist 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. Inntrukket vegg på inngangsparti. Inntrukket vegg på inngang til vaskerom. Utbygget yttervegg i stue som danner vinkel og overbygg ved terrassedør på soverom. Tilbygget carport i vinkel. Overbygget trappenedgang utvendig til kjeller. Gesimskasser av trepanel med spalter.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk og energi fra byggeår. Noe gjenstående finisharbeider på utvendig malearbeider. Ingen råte, men sprekker nederst på tømmermannspanel. Ingen luftet ytterkledning. Ytterkledningen er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen.

Risiko/konsekvens: Ytterkledning må vedlikeholdes særlig med tanke på fukt og kapilær oppsug på ytterkledningens endeved. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er 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. Topphengslet kjellervinduer innsatt i mur, samt topphengslet og innadslående kjellervinduer. Ett kjellervindu er erstattet med glassbyggerstein. Fabrikkmalte, innadslående vinduer på soverom i kjelleren fra 2015. Fabrikkmalte husmorvinduer på stue/kjøkken fra 2016. Fabrikkmalt terrassedør i stue fra 2016. Heltre kjellerdør med glass i dørblad fra byggeår. Kostmalt hoveddør fra byggeår med glass i sidefelt. Kostmalt terrassedør med glass til vaskerom fra byggeår. Kostmalt terrassedør med glass i soverom fra byggeår.

Merknader: Vinduer i 1.etg og kjellervinduer samt terrassedør fra 2015/2016, 1.etg gis TG 1. Resterende kostmalte vinduer og dører fra byggeår er værbit og slitt utvendig, kondensmerker innvendig. Vinduer og dører fra byggeår har sin funksjon, men er 49 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.

Risiko/konsekvens: Vinduer og dører fra byggeår, anses utgått på levetid. Vindu fra soverom i 1. etg som vender inn i carport og gir begrenset lysforhold i soverommet. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler og valmstoler med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med dobbelkrummet betongstein. Takkonstruksjonen danner overbygget terrasse ved terrassedør i stue.

Takkonstruksjonen har kaldt loft. Lettklinkerpipe over yttertak, med pipebeslag og bøyle på topp. Konstruksjon og statikk fra byggeår.

Merknader: Valmtakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler og valmstoler med statikk fra byggeår. God takkonstruksjon synlig på loft. Noe heng på drager ved inngang til carport som er tilbygget boligen i 1984. Det er ikke taktro og papp inn mot og rundt pipe. Ingen snøfangere på yttertak.

Risiko/konsekvens: Det er fuktig på taktro inne i carport som følge av utett overgang i kilrenne, det må utbedres for at ikke konstruksjonen utsettes for fukt over tid og medfører råte. Se også pkt 4.2. og pkt 5.1. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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 ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår, tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Hvite sløyfer, lekter og papp fra byggeår.

Merknader: Værbitt takteking. Mose på takteking. Riss i pusset pipe. Ingen undertak og papp helt inntil pipe. Se også pkt 5.1. Underlagspapp fra byggeår, noe sprø. Valm er vedlikeholdspunkt. Kilrenner på tilbygget carport er vedlikeholdspunkt. Kilrenner lekker og det er synlig fuktig og soppdannelser på tretakro under kilrenner i carport. Det er ingen tilfredsstillende beslagsløsning i overkant mønekam/valm over carport. Noe svai i takflate, blant annet ved tilbygget carport.

Risiko/konsekvens: Beslagsløsning ved kilrenne må utbedres. Det må monteres underbeslag på taktro rundt pipe for å unngå lekkasje om mønestein eller takstein skulle sprekke. Etterslep på vedlikehold forringer yttertaket sin levetid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp på valmtakkonstruksjon. Takrenner av sink. Overband på takrenner. Takfotbeslag av sink. Nedløp av plast. 2 stk luftehett av sink. Blybeslag i bunn av luftehatter. Pipebeslag av sink. Bøyle på toppen av pipe av stål/aluminium. Feietrinn. Kilrenne av sort stål.

Merknader: Noe skjevheter i valmhjørne på takrenner. Takrenner og beslag fra byggeår. Lekk i flere takrenneskjøter. Nedløp av plast. Ingen falsset avslutning på topp av kilrenne. Nedløp er ført vekk og må føres vekk fra grunnmur. Hull i nedløp av plast. Værbitt og falmet beslag. Utett beslagsløsning på carport. Takrenner må renses, det står vann i takrenner.

Risiko/konsekvens: Takrenner lekker og må utbedres, drypper ned på terrasse og spruter på ytterkledning. Kilrenne på utbedres, det er fuktig på taktro inne i carport som er tilbygget yttertak på boligen. Vedlikehold utskiftninger 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 kryploft.

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 påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i vindfang. Loftet er gulvet for lagring og inspeksjon. Lufting ved raft. Synlige fabrikkfremstilte W-takstoler og valmstoler. Synlig taktro av tre. Ellers som bygget. Innlagt strøm. Mulig å inspisere taktro og takkonstruksjon fra loft. Upusset lettklinkerpipe på loft.

Merknader: 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. Kondensmerker på isolasjon i gjennomføring for kloakk og ventilasjon. Uisolert lufteør fra kloakk. Stedvis noe stengt lufttilgang ved raft. Vepsebol. Risiko/konsekvens: Utbedring rundt pipe må foretas. Brannfarlig isopor må fjernes. Lufteør må isoleres for å unngå kondens. Lufting ved raft må åpnes for bedre luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse med tilgang fra bakkenivå ved stue, innvendig fra stue og soverom. Fundamentert med betongpilar på stedlig grunn. Areal på 81 m², hvorav ca 13 m² er overbygget i gavl ved stue. Ett trappetrinns nivåforskjell inn til terrassedør i stue. Terrasse av impregnerte trematerialer. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord. Rekkverkshøyde 90 cm. Ett trinns nivåforskjell fra overbygget terrasse til terrasse på langvegg. Inntrukket inngangsparti til vaskerom med plasstøpt betongtrapp. Overbygget inngangsparti med plasstøpt betongtrapp. Overbygget inngangsparti på ca 5,5 m².

Merknader: Etterslep på vedlikehold. Noe værbitte overflater. Rekkverk er ustøtt. Rekkverk flasser. Påbegynnende råte på rekkverk og topprekke. Værbitte terrassebord med sprekker. Lave rekkverk under 1 m. Råte på topprekke. Plasstøpte trapper fra byggeår.

Risiko/konsekvens: Etterslep på vedlikehold forringer terrassebord og rekkverk sin levetid. Påbegynnende råte på treverk må byttes ut. Terrassebord ligger mot yttervegg under fastkarmvinduer og er fuktutsatt mot ytterkledning, vedlikeholdspunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår. Fundamentert i kjeller. Sotluke i kjellerbod. Skifersatt, pusset og malt pipe og brannmur på stue og kjøkken. Vedovn med glass i stue. Upusset lettklinkerpipe på loft. Pusset pipe over yttertak med pipebeslag og bølge på topp. Feietrinn.

Merknader: Pusset pipe over yttertak har små riss og bør behandles så den ikke trekker vann og utsettes for frostspreng. Pipebeslag av sink fra byggeår. Feietrinn på annenhver lekte. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Se også pkt 4.2 og 5.1 som beskriver manglende underbeslag på taktro rundt pipe.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

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

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Små planavvik +/- 0-10 mm. Knirk i gulv. Ingen håndløper på vegg ved innvendig trapp. Avstand mellom etasjeskillere og trappenese på 1,85 m. Rekkverkspiler har 140 mm mellomrom. Løs rekkverksspil. Noe svikt i gulv ved hard gange i stue. Ellers OK statikk.

Risiko/konsekvens: Håndløper på innvendig trapp må monteres, rekkverkspiler har avstand på 140 mm og barn kan sette hode fast mellom spiler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue, gang, soverom og boder.

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

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 flere steder. Noe kalk, salt og fuktutslag synlig på murvegger. Riss i murvegg inne på bad. Kalk, salt og fuktutslag på malt murvegg inne på bad.

Risiko/konsekvens: Rom under terreng som har uisolert grunnmur eller manglende/usikker drenering, er risikokonstruksjon for fukt, sopp og mugg. Det bør etableres flere lufteventiler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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.

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

Merknader: Plasstøpt gulv på grunn fra byggeår. Riss i betonggulv. Eldre slitter overflater i gang.

Risiko/konsekvens: Tilfarergulv på betonggulv. Tilfarergulv på betonggulv med usikker fuksikring mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt, sopp og mugg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i kjeller og rom under terreng. Boligen har innredet rom for varig opphold under terreng. Det er boret hull i utforet grunnmursvegg i kjellerstue som på befaringsdagen ble registret med fuktutslag på 16 %. 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 kjellerluft i boret hull under terreng, fuktmåling rett under 17 %.

Risiko/konsekvens: Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Rom for varig opphold som må ha tilfredsstillende luftsirkulasjon. Det er brukt plast på innsiden av lettklinker under terreng som kan holde på fuktighet. Fukt i rom under terreng kan utvikle sopp og muggvekster. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 eller 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: Våtrom fra 1990-tall. Bruksmerker. Kondensmerker på vindu. Misfarging av fuger. Ymse fuger. Forskjell på fuger. Røff overflate på takess. Risiko/konsekvens: Eldre våtrom gir generelt grunnlag for TG 2. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger 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 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 40 mm. Høy terskel.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Lite fall på gulv, 10 mm fall fra bunn av dørterskel til sluk. Misfarging av fuger. Ymse silikonfuger. Noe sprang i gulvflis. Silikonfuger slipper mellom gulv og vegg. Usikker tettelsning mot luftet dørterskel.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom gir generelt grunnlag for TG 2. Det er høy dørterskel og eventuelt lekkasjevann vil ikke kunne renne til tilstøtende rom selv om det er lite fall til sluk. Gulvkonstruksjon kan ha skjulte skader. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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. Smøremembran på vegger og smøremembran på gulv. Det er boret hull i fra underliggende konstruksjon i kjeller. Det er ikke registrert fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1990-tall. Ingen mansjetter rundt avløp inn i vegg. Usikker tettelsning ved terskel. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom gir generelt grunnlag for TG 2. Eldre våtrom kan ha skjulte skader. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 eller 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 1976. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Ingen avtrekksvifte til yttervegg. Kondensspiker på flater mot yttervegg. Stråleovn over terrassedør med svarte merker i takess over. Varme fra stråleovn har smeltet takess. Overflatebehandling på høyskap. Slitte overflater på vaskeromsinnredning. Ikke komplett bygget som våtrom men har sin funksjon som vaskerom

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom/vaskerom gir generelt grunnlag for TG 2. Våtrommet/vaskerommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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. Oppkant ved dørterskel til kjøkken på 15 mm og oppkant ved dørterskel til ytterdør på 15 mm. Vaskerom fra byggeår. Sluk i hjørne under vaskeromsbenk.

Merknader: Vaskerom fra byggeår 1976. Bruksmerker og slitasjer. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. 25 mm oppbrett ved terskel. Vaskerom fra byggeår, ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Ingen luftet dørterskel.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom/vaskerom gir generelt grunnlag for TG 2. Det er oppkant av gulvbelegg på vegger og ved begge dørterskler, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom selv om det ikke er tilfredsstillende fall mot sluk. Våtrommet/vaskerommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1976

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. Det er boret hull i underliggende konstruksjon, fra kjellerbod. Det er ikke registrert fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Vaskerom og membranløsning fra byggeår 1976. Ingen membran på vegger som gir grunnlag for TG 3. Ikke komplett bygget som våtrom. Sluk ligger inne mot hjørne i vaskeromsbenk. Ingen påvist fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom/vaskerom uten membranløsning på vegger. Vegger blir fuktutsatt ved direkte vannsprut. Våtrommet/vaskerommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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. Vegghengt dusjarmatur. Gulvmontert WC. Enkel vask og speil. Ventil i tak. Ingen avtrekksvifte. Eldre våtrom.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1976. Lite våtrom uten avtrekksvifte. Fuktskjolder på takess. Bruksmerker på overflater. Riss i murvegg og riss i flis. Bom under veggflis. Kalk, salt og fuktutslag på murvegg under vask, mot terreng. Kondensutsatt ventil i tak.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom gir grunnlag for TG 3. Våtrommet må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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. Sluk i gulv i dusjnise. Eldre våtrom.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1976. Ikke komplett bygget som våtrom. Bruksmerker og slitasjer. Misfarging av fuger. Ingen tilfredsstillende fall mot sluk, men høydeforskjell fra dørterskel til topp sluk 30 mm.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom gir grunnlag for TG 3. Våtrommet må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1976

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 rett på lettklinker. Ingen membran på betonggulv mot grunn. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Betonggulv mot grunn. Vegger av lettklinker.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1976. Ingen membraner.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom uten membraner, ikke komplett bygget som våtrom gir grunnlag for TG 3. Våtrommet må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 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. Rett kjøkkeninnredning på yttervegg og på delevegg mot stue. Hvite, slette fronter på skap og skuffer. Dører og skuffer uten knotter. Takhøye overskap. Foliert benkeplate med treimitasjon. Sort kum med to stk vasker. Mosaikkflis mellom benk og overskap, og mosaikkflis mellom koketopp og avtrekksvifte. Avtrekksvifte til yttervegg. Ett stk høyskap med stekeovn og mikro. Integrerte hvitevarer med unntak av kjøleskap. Lys med kontakter under overskap. Åpent til stue. Tilgang til vaskerom med dør ut til det fri. Stoppekran inne i kjøkkenbenk.

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

Risiko/konsekvens: Det bør monteres vannstoppesystem inne i kjøkkenbenk for å redusere skader ved en eventuell lekkasje. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Hovedstoppekransen 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 sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad i 1. etg fra 1990-tall. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc i kjeller fra 1976. Sanitær og vanninstallasjoner på vaskerom i 1. etg fra 1976. Gulvmontert WC på bad i kjeller. Veggmontert WC i eget rom 1.etg fra 2000-tall. Stoppekransen i bod 1. kjeller. Stakeluge i bod 1 kjeller. Synlige kobberrør og avløpsrør i kjeller. Utekraner med stoppekranser i kjeller. Offentlig VA.

Merknader: Eldre og nyere sanitær og vanninstallasjoner. Bunnledninger kan ikke inspiseres, eldre gulvsluk i kjeller. Ingen merket hovedstoppekransen. Vegghengt WC har ingen inspeksjonsmulighet eller lekkasjepåviser fra sistene. Eldre sanitær i kjeller.

Risiko/konsekvens: Eldre vanninstallasjoner og sanitær som fornyes ved renovering av våtrom. Det bør monteres vannstoppesystem på kjøkken og wc for å redusere skade ved eventuell lekkasje. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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: Varmtvannsbereider fra byggeår plassert i rom uten sluk.

Risiko/konsekvens: Liten risiko ved eventuell lekkasje da den står på betonggulv mot grunn. Eldre varmtvannsbereider som bør byttes ut med ny for mindre strømforbruk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 1. etg. Utedel plassert under terrasse.

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

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Merknader: Risiko/konsekvens: Det kan med fordel monteres flere lufteluker for optimal luftsirkulasjon. Ventiler i tak er fuktutsatt. Kondensmerker rundt ventiler i tak på blant annet WC-rom og bad i kjeller. Avtrekksvifte i tak er fuktutsatt. Ingen avtrekk på bad i kjeller. Ingen avtrekk på vaskerom. 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.

TG 2 13.6 Toalettrom

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

Merknader: Normale bruksmerker. Ingen inspeksjonsluke eller lekkasjepåviser på vegghengt sistene. Rommet har fin funksjon. Eldre fuktmerker rundt takventil. Risiko/konsekvens: Det bør monteres vannstoppesystem for å redusere skade ved eventuell vannlekkasje fra sistene. Ventil i tak mot loft er kondensutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Ingen garasje, men tilbygget carport fra 1984 med 22 m2 gulvflate. Støpt plate på grunn. Ringmur av lettklinker. Konstruksjon av 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: Etterslep på vedlikehold. Noe heng på takstoler. Noe heng på drager over åpning. Riss i gulv. Riss i lettklinker. Fuktskjolder på taktro ved kilrenne. Gjenstående malingsarbeider. Vindu fra soverom som vender inn i carport og gir begrenset lysforhold i soverom.

Risiko/konsekvens: Lekkasje ved kilrenne på utbedres. Etterslep på vedlikehold forringer generell levetid. 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 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, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig installert i 1976. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Delvis oppgradert el-anlegg 1990-tall/2000-tall. Elbillader på yttervegg. Hovedsikring plassert i kjellergang. Det er fremvist samsvarserklæring på utbedring av pålegg etter tilsyn i 2012.

Merknader: Pålegg fra siste tilsyn er utbedret og dokumentert ved samsvar. Sikring på kjøkken kan gå ved full belastning på kjøkken og elbillader samtidig. Både jordet og ujordet stikkontakter. Noen løse stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

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 byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker 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 fra 1976 eller carport fra 1984. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det er gitt ferdigattest på terrasse datert 18.10.2023. Det er gitt ferdigattest på bruksendring av deler av u-etg fra tilleggsdel til hoveddel datert 20.11.2023.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

NS 3600 som omhandler teknisk tilstandsanalyse ved omsetninger av boliger, viser til i pkt 13.1 i standarden at det: For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 og TG 3, skal gjøres en vurdering av tiltak ut fra sannsynlig årsak. Tiltak kan være: Fysiske tiltak på byggverket, anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser, risikovurdering (for forhold med fare for liv og helse). Denne rapporten beskriver bygning og bygningsdeler slik de framstår på befaringsdagen uten at det foretas destruktive inngrep i bygningskroppen, men unntak av hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, der dette er hensiktsmessig og mulig å utføre. Rapporten må ellers leses i sammenheng og brukes aktivt på befaring, rapporten er ingen fasit, men til hjelp for egen undersøkelsesplikt. Feltene med merknader bes det vies ekstra oppmerksomhet, da det er dette feltet som opplyser om de feil/avvik som er avdekket på befaringsdagen, det er også i dette feltet det kommer frem risiko/konsekvens. Selve merknadene må også kunne forstås som en del av risiko/konsekvens utredning, det kan være flere konsekvenser enn det som kommer direkte frem av setningen risiko/konsekvens, derfor må rapporten leses i sin helhet. Det er ett krav til å anslå en ca sum for kostnad til utbedring ved TG 3, det er det ikke ved TG 2, selv om også denne tilstandsgraden ofte vil medføre en kostnad avhengig av hva som er skrevet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Kjellerstue, gang, soverom og boder. Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Kjellerstue, gang, soverom og boder. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Kjellerstue, gang, soverom og boder. Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens 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, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens 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, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.1.
10.2.2	Vaskerom 1. etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.2.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens 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, risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.3	Vaskerom 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens 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, risiko/konsekvens 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, risiko/konsekvens 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, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.3.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-