

Enebolig 1 etasje med kjeller og integrert garasje
Frølandvegen 277
3692 Sauland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 20/09/2025

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:75, Bnr: 17
Hjemmelshaver:	Hans Kristian Lehmann og Mette Sievers Lehmann
Tomt:	1010,19 m ²
Konsesjonsplikt:	Boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 37. Boliger. Frøland bustadfelt
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Frende forsikring
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1981/1994
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Det er ikke tilgang til loft for inspeksjon og inspeksjon av taktro og takkonstruksjonen innvendig over tilbygg fra 1994.
Oppdragsgiver:	Mette Sievers Lehmann
Tilstede under befaringen:	Rekvirent med mann
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Frølandsvegen i Sauland, Hjørdal kommune. Tomten ligger i etablert boligområde for frittliggende eneboliger på Frølandsfeltet. Tomten er en endetomt i byggefeltet, og er opparbeidet med hage, plen og gruset oppstilling foran garasje. Flat og svakt skrånende tomt. Omgitt av natur, kort vei til idrettsanlegg og skole. Turområder i umiddelbar nærhet.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av uisolert lettklinker på opprinnelig bolig og ringmur av lettklinker på tilbygg med kryperom. Grunnmur på bolig har kjeller med plasstøpt betonggulv mot grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1. etg og kjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår og stubbeloft mot grunn i tilbygg. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår, ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel på tilbygg. Gesimskasser av trepanel på langsider og gavler. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler med statikk fra byggeår, taktro av trebord på opprinnelig bolig og undertak av su-tak på tilbygg. Takkonstruksjonen har vinkel på tilbygg. Tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft på opprinnelig bolig.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1981. Tilbygget i 1994. Boligen fremstår stort sett som bygget med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen har etterslep på vedlikehold, og det må påberegnes påkostninger til vedlikehold/renovering både utvendig og innvendig. Blant annet er boligens våtrom, og de fleste vinduer er fra byggeår. Yttertak med tekking må renoveres. Boligen har rom i kjeller som ikke er bruksendret. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Boligen har rom under terreng som er risikokonstruksjon for fukt. Det er målt fukt i delevegg mot bad/wc/vaskerom i kjeller på befaringsdagen. 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 14.12.2016, ref grunnbok. Det medfølger robotgressklipper og det medfølger Honda snøfreser.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyder: 2,20 m til 2,28 m

-Gang har beiset panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv med varmekabel. Trapp til 1. etg.

-Kjellerstue har beiset panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv med varmekabel. Brannmur med tegl og hvitpusset pipe og nisje for vedovn. Ventil i vindu.

-WC/vaskerom har panel i tak, våtromsplater på vegger, flis på gulv. Rommet har opplegg for dusj, avtrekk og vaskemaskin. Varmekabel på gulv.

-Kontor har panel i tak, MDF på vegger, sponplategulv. Ventil i yttervegg. Overflater fra 2017. Isolert gulv mot grunn.

-Bod 1 har panel i tak, MDF på vegger, sponplategulv. Ventil i yttervegg. Overflater fra 2017. Isolert gulv på grunn.

-Bod 2 panel i tak, upusset lettklinker vegger og umalte sponplater på vegg. Grovstøpt og røft betonggulv. Varmtvannstank, sluk i gulv, stoppekran, bryter til varmtvannstank. Luke til krypekjeller og pipe med sotluke.

-Bod 3 har panel i tak, upusset lettklinker vegger, røft og grovt betonggulv. Dør til det fri.

Listverk: Malt og trehvitt listverk, Drammen taklister. Det er ikke taklister i bod 1,2 og 3, og ikke kontor. Glatte gerikter, glatte gulvlistor med vaskelister av furu. Ingen gerikter på kontordør og ingen gulvlistor i kontor og boder. Innerdører: Heltre trefyllingsdører, med tre speil, beiset og trehvitt. Innerdører bør justeres. Bruksmerker på innerdører og terskler. Generelt er alle overflater, vegger og gulv fra byggeår, med unntak av veggplater og gulvplater i bod og kontor som er fra 2017. Overflater har bruksmerker og slitasjer. Takpanel har sprekker. Veggpanel har sprekker og bruksmerker. laminatgulv er ødelagt av varmekabel på gulv. Store sprekker og svanker i gulv. Røffe overflater på betonggulv i boder med riss og sprekker. Sluk i bod 2 ligger høyere enn gulvet. Veggplater i bod 2 har fuktmerker etter inntrenging av vann i kjeller. WC/vaskerom mangler ventil for avtrekk på vegg. Opplegg for dusj er blendet. Gulvflis/sokkelflis løsner.

Synlige åpne rørføringer og åpen el. Ingen overflater på sponplategulv i kontor og bod 1. Skjevheter i gulv generelt i hele kjeller.

Gjenstående finisharbeider. I kontor er det fuktflekker i bad under tak 1. etg. Åpen, hvit svingtrapp fra kjeller til 1. etg. Det er under 2 m fra trappetrinn til etasjeskiller. Tapet i trappeløp har luftbobler på vegg. Mangler listverk rundt trappekravel. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes.

1. etg: Takhøyder 2,38 m og 2,40 m i tilbygg.

-Vindfang har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, laminatgulv.

-Soverom 1 har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, lakkert furugulv.

-Soverom 2 har takess, plate med malt tapet på vegger, laminatgulv. ventil i vindu

-Soverom 3 har takess, malte plater på vegg, laminatgulv. Plassbygget skap. Ventil i vindu.

-Soverom 4 har takess, malte plater på vegg, laminatgulv. Plassbygget skap. Ventil i vindu. Takvifte.

-Mellomgang 1 har takess, malte plater på vegg, laminatgulv.

-Mellomgang 2 har takess, malte plater på vegg, gulvteppe. Sikringsskap.

-Bad/WC har panel i tak, flis på vegg, flis på gulv. Ventil i vindu og avtrekk i tak.

-kjøkken har panel i tak, plate på vegger, laminatgulv. Terrassedør.

-Stue har takess, malt panel og plate med tapet på vegger. Laminatgulv. Teglsatt brannmur. hvitmalt pipe med vedovn. Varmepumpe, terrassedør og luke til loft.

-Integrert garasje. Tak og vegger er gipset. Betonggulv.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister. glatte gerikter og glatte gulvlistor. Gulvlistor med vaskelister av furu. Innerdører:

Heltre trefyllingsdører med tre speil og hvit, slett innerdør med glass. Hvit, slett dør med glass til stue. Heltredører er fra byggeår.

Innerdør fra stue fra ca 2013. Innerdører med bruksmerker og slitasje på terskler. Tredører går trangt og bør justeres. Generelt

bruksmerker på alle overflater, tak, vegger og gulv. Det er noe skjolder i tak. Takess i gang har eldre fuktsskjolder over sikringsskap.

Veggplater på soverom og i stue har riss i ytterhjørne og over vinduer og skap. Noe uferdig listverk på gulv. Laminatgulv lagt i mot

dørterskler. Knirk i gulv. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med kjeller og integrert garasje, opprinnelig bygget i 1981. Boligen er tilbygget soverom og utvidet kjøkken med terrasse i 1994. Boligen har vært i selgers eie siden 2016, og det opplyses blant annet om følgende endringer:

-Varmepumpe 2018.

-Delvis drenert ned mot kjellerdør.

-Hoveddør med terrasse 2018.

-Kjellerdør 2018.

-Sikringsskap 2017.

-Oppgradering av el-anlegg 2017.

-Støpt garasjeggulv i 2017.

-El-billader i garasje 2022.

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:	5 635 000,-	
- Fradrag:	2 659 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 976 000,-	2 976 000,-

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

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

Låneverdi:	1 600 000,- (80%)
------------	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 8 403,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller/u-etg	88	0	0	0	53	35
1.etg	127	23	0	31	127	23
SUM BYGNING	215	23	0	31	180	58
SUM BRA	238					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Gang, kjellerstue, WC/vaskerom, kontor, 2 stk boder, bod/teknisk rom
1. etg: Vindfang, 4 stk soverom, 2 stk mellomganger, kjøkken, stue, Bad/WC.

BRA-e:

1. etg: Integrert garasje.

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 ikke fremlagt opprinnelige plan og fasadetegninger, men det er fremlagt oppdaterte plan og fasader. Plantegningene i 1. etg er i tråd med dagens bruk. Det er rom i kjeller som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Tilbygget garasje settes som BRA-e og S-rom i arealberegningen. Rombruken beskrives ellers slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke utført bruksendring av rom i kjeller fra opprinnelig byggeår. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Det er knust og dårlig takstein på yttertaket. Det er provisorisk tettet med plast. Dårlig tettelse rundt luftehatt. Yttertak må sjekkes grundig.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:***Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

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

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

20/09/2025



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 utett.

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Stedlig grunn av grusmasser. Grunnmur av uisolert lettklinker og ringmur av lettklinker på tilbygg med kryperom. Grunnmur på bolig har kjeller med plaststøpt betonggulv mot grunn. Grunnmur på integrert garasje av plaststøpt betong. Fundamentering av terrasser med tresøyler på betongfundamenter.

Merknader: Noen skjevheter på trepilarer til terrasse. Riss i grunnmur ved lufteluker og vinduer. Avskalling av overflatebehandling. Vertikale riss på hjørne av grunnmur. Vertikale riss i overgang enebolig, garasje, vertikale og horisontale riss ved kjellervindu. Generelt slitt og værbit overflatebehandling på grunnmur. Grunnmur har nyere grunnmursplast på tilbygg mot kjellernedgang uten innpusset tettelist. Deler av tilbygget grunnmur er ikke pusset. Lufteluker i grunnmur har ikke ventilrister slik at mus kan komme inn. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Kryperom under tilbygg fra 1994. Tilgang fra luke i teknisk rom. Kryperom har ventiler i yttervegger. Ingen tegn til fukt eller sopp på befaringsdagen.

Merknader: Luftsirkulasjon, men ingen fuktsperre mot grunn. Uisolert kobberør til utekran som kan fryse om vinteren. Rør må isoleres. Noe gliper i stubbeloftsplater. Synlige riss ved lufteluker, innvendig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering fra byggeår 1981 og drenering av tilbygg 1994. Drenering i stedlig grunn og grunnmursplast med dreneringsrør. Fall innvendig i kjeller fra teknisk rom og fra kjellerdør er utført i 2017.

Merknader: Rom under terreng. Kjeller i teknisk rom har fuktskjolder på vegg etter inntrengning av vann fra grunn. Etter utført drenering og grunnmursplast på tilbygg har det ikke forekommet vann/fukt i kjeller. Det er ingen tegn til fukt i kjeller på rom under terreng ved befaring og det er ingen kjellerlukt. Grunnmursplast er ikke innpusset på grunnmur med tettelist. Nedløp må føres vekk fra grunnmur i egne rør. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår, ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel på tilbygg. Gesimskasser av trepanel på langsider og gavler. Spaltebord i gesims.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet konstruksjon. Noe etterslep på utvendig vedlikehold. Værbitte overflater. Noe svartsopp på ytterkledning og gesimser. Sprekkdannelser på ytterkledningen både nede ved grunnmur og midt på vegg, samt ved vinduer. Netting for veps er lagt utenpå gesimsbord ved terrasse hoveddør. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjellervinduer innsatt i mur. Hvitmalte, fabrikkmalte, topphengslet, kjellervinduer fra 2017. Topphengslet vindu i soverom 1 fra 1989, kostmalt. Terrassedør på kjøkken, hvit, kostmalt fra 1981. Terrassedør stue, hvit, kostmalt fra 1981. Hoveddør med sidefelt, hvit, profilert, fabrikkmalt dørblad, med glass.

Merknader: Kjellervinduer fra 2017 gis TG 1. Hvitmalte, fabrikkmalte, husmorvinduer på kjøkken fra 2011 og 2012. Kjøkkenvinduer fra 2011 og 2012 med normal bruksmerker gis TG 1. Resterende vinduer i bolig, husmorvinduer og fastkarmvinduer, kostmalte vinduer, fra byggeår 1981. Vinduer og terrassedører fra 1981/1989 er værbitte og har bruksmerker. Noe dårlige tettelister. Noe avskallinger på overflatebehandling og noe kondensmerker. Hoveddør har bruksmerker. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

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.

Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler med statikk fra respektive byggeår, taktro av trebord på opprinnelig bolig og undertak av su-tak på tilbygg. Takkonstruksjonen har vinkel på tilbygg. Tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft på opprinnelig bolig. Lettklinkeripe over yttertak med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Utett rundt gjennomføring i tak rundt lufteventil. Takkonstruksjonen har vinkel som er vedlikeholdspunkt og fuktutsatt. Se også pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1981/1994

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 ikke forskriftsmessig.

Takto av trebord på opprinnelig bolig fra 1981 og undertak av su-tak på tilbygg fra 194. Takkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Tekket med dobbeltkrummet betongstein antatt fra 1994.

Merknader: Mangelfulle feietrinn på yttertak. Tekking av betongstein er værbit. Påbegynnende mosedannelse. Mønepanner er ikke festet. Mønepanner ligger med sleng og er ikke festet, Det er mye knust takstein både på tak og i kilrenne. Utett ved kilrenne, tett provisorisk med plast. Fuktutsatt ved kilrenner. Gjennomføring ved luftekanal er utett. Blybeslag er tette provisorisk med plastikk. Ingen overgangsbeslag mellom enebolig og garasje. Vindskibord ligger ned på takstein og er fuktutsatt. Manglende israftbeslag. Råte på vindski. Merk at det er observert fuktskjolder på takess over sikringsskap i mellomgang 2. Provisorisk tetting med plast hvor stein er ødelagt og ved lufteventil. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp på garasje av plast fra byggeår. Takrenner og nedløp på enebolig av sort stål fra antatt 1994. Takfotbeslag, israftbeslag, kilrenner, luftehatt, heldekkende pipeledning med bøyle på topp.

Merknader: Takrenner og nedløp har sin funksjon. Mangler noen israftbeslag. Alle beslag er værbit og faltet. kilrenne flasser. Beslag rundt beslag er utett som nevnt i pkt 4.2. Renovering av takrenner og beslag som naturlig del av utbedringen vist til i pkt 4.2. Nedløp må føres vekk fra grunnmur i egne, tette rør. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Innvendig kaldt loft med tilgang fra takluke i stue. På loft er det plassert mekanisk ventilasjonsanlegg. Pipe er pusset på loft. Lufttilførsel fra raft/gesims med lufteventil i gavl.

Merknader: Fuktskjolder rundt luftekanal, på takto og på takverk. Muselort. Mekanisk ventilasjonsanlegg er avslått og er kondensutsatt. Lufting til kloakk er ikke isolert og er kondensutsatt. 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.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Terrasse ved hoveddør ca 7 m2 bygget i impregnerte trematerialer. Trapp med ståltrinn. Rekkverkshøyde 85 cm.
2. Terrasse med tilgang fra kjøkken på ca 9 m2. Bygget i impregnerte trematerialer. Rekkverkshøyde 83 cm.
3. Terrasse med tilgang fra stue har areal på 15 m2. Bygget i impregnerte trematerialer og har rekkverkshøyde på 90 cm. Tretrapp til plen.

Merknader: 1. Terrasse ved hoveddør har værbitte overflater og værbitt rekkverk. vedlikehold må påberegnes. Rekkverk kun på ene side av trapp. Lavt rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Terrasse med tilgang fra kjøkken har værbitte overflater og etterslep på vedlikehold. Overflatebehandling flasser. Det mangler ett gulvbord. Vedlikehold og utgifter må påberegnes. Værbitt terrassedør med defekt dørvrider. Værbitte overflater og etterslep på vedlikehold. Topprekke er løs og sprekker. Lavt rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Trapp til plen har ikke rekkverk på en side. Værbitte overflater og etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår 1981. Pusset brannmur i kjeller med vedovn. Sotluke i teknisk rom i kjeller. Pusset og teglsatt brannmur i 1. etg med vedovn av kleberstein, skiferplater på gulv. Pusset pipe på loft. Pipe over yttertak med heldekkende pipekledning.

Merknader: Skiferplate ved klebersteinovn går ikke 30 cm ut på gulv. Mangelfulle feietrinn. Pipe er ikke 80 cm over mønet. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud fra feievesen på pipe og ildsted. TG 1 gis da det ikke er noen pålegg fra feier.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn i tilbygg fra 1994. Trapp mellom kjeller og 1. etg har åpen, malt, furutrapp. Svingtrapp, håndløper på vegg.

Merknader: Bruksmerker og slitasjer på trapp. Knirk i hele bjelkelag fra 1981. Mindre planavvik. noe svak statikk ved hard gange. Som bygget.

9. Rom under terreng

9.1 Gang, kjellerstue, WC/vaskerom, kontor 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 ikke påvist noen nevneverdige 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.

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

Gang, kjellerstue, WC/vaskerom, kontor og boder. - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller har rom tatt i bruk for varig opphold uten bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er fuktskjolder på vegg i bod/teknisk rom etter eldre inntrenging av vann før drenering og endring av terreng i 2017. Noe uferdig finish og listverk på overflater himling og vegger. Eldre overflater med bruksmerker. Uisolerte betongvegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Flere ventiler i yttervegger må monteres og holdes åpne. Lave takhøyder i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- Det er påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Hele kjeller: Gang, kjellerstue, WC/vaskerom, kontor og boder. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Rom for varig opphold. Overflater fra byggeår og nyere. Eldre slitte overflater. Fliser løse på bad/vaskerom. Parkett i kjellerstue er ødelagt av varmekabel i gulv. Ujevnheter på lan i kjellerstue. Uferdig finish og listverk. TG 3 settes på overflater i kjellerstue. Boligen fra 1981, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Kjeller har parkett mot betonggulv på grunn som er risikokonstruksjon for fukt. Viser også til pkt 9.1.3, fuktmåling i rom under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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 rom under terreng. Det er boret hull i utforet og isolert vegg i bod. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Rom for varig opphold. Betonggulv mot grunn er risikokonstruksjon for fukt. Det er eldre fuktskjolder på vegg i bod/teknisk rom. Det bør etableres flere ventiler i yttervegger og avtrekk fra vaskerom/wc. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Det bør etableres flere ventiler i yttervegg og eller i vinduer. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom

10.1 WC/vaskerom i kjeller

TG 2 10.1.1 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 ikke ventiler som kan åpnes.

WC/vaskerom i kjeller - Overflate vegger og himling. Panel i tak, våtromsplater på vegger, opplegg for vaskemaskin. Opplegg for avtrekk. Opplegg for dusj. Enkel vask med speil. Utslagsvask. Gulvmontert WC. Åpen el og synlige vannrør i tak.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Ikke montert avtrekksvifte. Flekker og bruksmerker på tak og vegger. Veggplater ned mot sokkelflis med usikker tettelsøning. Generelt eldre overflater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv med sokkelflis. Oppkant ved dørterskel. Gulv på grunn. Varmekabel i gulv. Sluk i gulv.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Løse sokkelfliser og løse fliser ved dørterskel. Veggplater ligger mot sokkelflis med usikker tetteløsning. Gulvmontert WC er løs. Flekker og bruksmerker på gulv og sokkelflis. TG 2 settes på grunnlag av at dusj er frakoblet og at rommet kun brukes som WC og vaskerom. Våtrommet bør renoveres. Løse sokkelfliser og løs WC må festes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membran på vegger og gulv. Våtromsplater fungerer som membran på vegger. Gulv på grunn med antatt smøremembran. Det er ikke boret i tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Dusj er frakoblet og eller har aldri vært montert. Betonggulv på grunn.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1990-tall. Sees i sammenheng med pkt. 10.1.1 og 10.1.2. Det mangler tetting og veggmansjetter ved dusjkobling på gjennomføring i vegger og ved vannrør vask og avløp fra utslagsvask. Flisarbeider/membranarbeider anses ikke som fagmessig utført. Usikker membranløsning. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10.2 Bad/WC 1. etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

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

Bad/WC 1. etg - Overflate vegger og himling. Panel i tak. Flis på vegg. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Baderomsbenk ned på gulv med heldekkende vask. Speilskap med lys. Ventil i vindu. Vindu med frostet glass. Avtrekk i tak fra mekanisk ventilasjon.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall. Noe misfargede fuger og siliconfuger. Hakk i veggflis. Værbitt baderomsvindu med kondensmerker. Filter til mekanisk avtrekk er tett. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.2.2 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 1. etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk under dusj.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall. Bom i gulvflis. Misfargede fuger. Eldre våtrom og overflater fra 1980-tall. Dusjkabinett må flyttes for rengjøring av sluk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980-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. Membranløsning fra 1980-tall. Smøremembran på vegger. Smøremembran på gulv. Det er boret i underliggende konstruksjon, det er ikke registrert fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1980-tall. Sees i sammenheng med pkt. 10.2.1 og 10.2.2. Vegger har hull etter oppheng. Det er ikke mansjett på avløp inne i baderomsbenk. Dusjkabinett må flyttes for rengjøring av sluk. I underliggende konstruksjon er det flekker på panelbord i himling under bad, eldre fuktflekker. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1. etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1. etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2007
 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.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2007 og skap og benker fra 2017. Innredning fra 2007 med takhøyde overskap. Innredning fra 2017 med glasskap. Innredning fra 2007 med stripe fronter på dører og skuffer på både overskap og underskap. Overskap med glass og lys. Innredning fra 2017 med slette og hvite overflater. Ett stk høyskap. Benkeplate av oljet eik med stålkum og integrert koketopp. Avtrekksvifte. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Vanlig kjøleskap og integrert kjøleskap. Respatexplater med flismønster mellom overskap og benkeplate. God benkeplass med kjøkkenøy og egen spisekrok og utgang til terrasse. Oppvaskmaskin fra 2023.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2007 i ok stand med bruksmerker. Noe skjolder på sokkel. Avskalling på sokkel. Front på oppvaskmaskin er ikke festet. Det er knirk i gulv. 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. 1981/1994/2007

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner fra 1980-tall på bad 1. etg, fra 1990-tall i kjeller og 2007 på kjøkken. Gulvmontert wc på vaskerom i kjeller. Gulvmontert wc på bad i 1. etg. Eldre sanitær på våtrom. Stoppekrant i bod/teknisk rom og ute på plen. Varmtvannstank i bod/teknisk rom. Utekran med vannrør ført via kryperom. Kobberrør fra byggeår. Offentlig VA.

Merknader: Bunnledninger kan ikke inspiseres. Eldre sanitær, vannrør og avløp fra 1980-tall og 1990-tall. Gulvmontert wc i kjeller er løs. Vannrør til utekran via kryperom er ikke isolert. Hovedstoppekrant er ikke merket. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1994

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder plassert i bod/teknisk rom i kjeller. Varmtvannsbereder har fast el-kobling med egen bryter. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

Merknader: Eldre varmtvannsbereder fra 1994. I ok stand.

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 2017

Varmepumpe fra 2017 plassert i stue 1. etg. Varmepumpe har jevnlig utført service og fungerer tilfredsstillende.

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

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1981
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og noen lufteluker i yttervegg, kjeller. Avtrekk fra kjøkken. Avtrekk fra mellomgang. Avtrekk fra bad, 1. etg. Avtrekk fra kjøkken og mellomgang ved bad er styrt av mekanisk vifte på kjøkken.

Merknader: Filter på ventiler i mellomgang og bad 1. etg er tette. Mekanisk vifte bør være påslått på "minimum" hele tiden. Avslått på befaring. Avtrekk på vaskerom/WC i kjeller er ikke tilkoblet. Det bør etableres flere lufteventiler i boligen. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert wc på bad.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Integrert garasje på 23 m². Ringmur av plasstøpt betong. Plasstøpt gulv på grunn. Konstruksjon av bindingsverk. Saltak tekket med betongstein. Garasje er gipset innvendig i tak og på vegger. Betonggulv støpt i 2017, vippeport og vindu. Elbillader. Takhøyde på 3,18 m.

Merknader: Vippeport fra 1981. Gipsplater er ubehandlet. Slitasjer og flekker på plater. Værbitte/salt slitasje av overflater på betonggulv. Uferdig rundt vindu. Overflater vegger fra 1981. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1981/1994

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 2017.

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.

230 V åpent el-anlegg opprinnelig fra 1981. El-anlegg i tilbygg fra 1994. Sikringsskap med automatsikringer og kurser fra 2017. El-billader fra 2022. Diverse renovering og stikkontakter fra 2017. Varmepumpe fra 2017, montert i 2018. Utført renovering av brytere, stikkontakter mm i 2018. Det er fremlagt dokumentasjon på oppgradering av det elektriske anlegget i selgers eie på ca kr 200 000,-

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke 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. Ingen registrert ferdigattest på bolig fra 1981, tilbygg fra 1994 eller tilbygget garasje. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 1.2.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.3	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	Gang, kjellerstue, WC/vaskerom, kontor og boder. Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.3	Gang, kjellerstue, WC/vaskerom, kontor og boder. Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	WC/vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	WC/vaskerom i kjeller Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.2.1	Bad/WC 1. etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
10.2.2	Bad/WC 1. etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2
10.2.3	Bad/WC 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
11.1	Kjøkken 1. etg Kjøkken 1. etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av 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.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.2	Gang, kjellerstue, WC/vaskerom, kontor og boder. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.3	WC/vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-