

Seksjonert boligdel over 1 1/2 plan med sokkelleilighet
Brønnvegen 26A og 24B
3684 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 11.03.2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:42, Bnr: 570, Snr 2
Hjemmelshaver:	Lars Sune Haugen (2/4) og Eirill Murtnes (2/4)
Tomt:	1325,2 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boliger. Planid 264 Reguleringsplan for Høybøkåsa boligområde og kpa 13
Offentl. avg. pr. år:	Kr 44 190,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2004
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.03.2026
Forutsetninger (hindringer):	Kaldt loft over bad er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Loftet har kondensutsatt rør/kanal over yttertak.
Oppdragsgiver:	Lars Sune Haugen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt på seksjonert eiendom. Beliggende i Brønnvegen, Notodden kommune. Ligger i etablert område med frittliggende eneboliger og flermannsboliger i Eikeskar boligområde. Tomten er flat og skrånende, tilpasset sokkel. Gruset oppstilling foran sokkel. Asfaltert gårdstun foran bolig og garasje. Innslag av fjell på tomten. Plen og hekk. Utsikt.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fjellgrunn. Fundamentert med grunnmur av lettklinker. Grunnmur har kjeller/sokkel med egen boenhet. Grunnmur har vinkel ved hoveddør/stue. Plastøst betonggulv mot grunn i kjeller. Etasjeskiller av lecaplank mellom 1.etg og kjeller/sokkel. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår som del av A-takkonstruksjonen mellom 1.etg og 2.etg. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkleddning av liggende trepanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og hoveddør. Gesimskasser av dobbeltfalsset trepanel med luftespalte på både langvegg og gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget og fabrikkfremstilte A-takstoler med halvvalm. Taktro av sutak, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel. Boligen er del av tomannsbolig. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Seksjonert boligdel av to-mannsbolig 1 1/2 etg med sokkelleilighet, opprinnelig bygget i 2004. Boligen fremstår energi og konstruksjonsmessig som bygget i byggeår. Boligen fremstår som bygget uten vesentlige endringer. Boligen har bruksmerker og slitasjer etter utleie, mest på plan 1. Påkostninger til vedlikehold både utvendig og innvendig må påberegnes. Våtrom, kjøkken, drenering, vinduer mm er fra byggeår. Det er tegn til eldre lekkasje rundt pipe og inne på ene knekott i 2 etg som bør undersøkes nærmere. Boligen har sokkel med rom for varig opphold som ligger under delvis terreng. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Det er ikke målt for høye fuktverdier i rom under terreng på befaringdagen. 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 19.08.2008, ref grunnbok. Eiendommen er seksjonert. Det er fremlagt seksjoneringstegninger som viser annen type seksjonering enn dagens bruk. Eiendommen har seksjonert uteområde og garasjedel. Kjøper bør sette seg inn i seksjoneringsvedtektene. Boligen har vært utleid siste år og sokkeletg var utleid på befaringdagen.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Sokkel: Takhøyde er ca 2,36 m til 2,38 m.

- Vindfang har beiset panel i tak, malt panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn. Brannslukningsapparat. Panelovn.
- Soverom 1 har beiset panel i tak, malt panel på vegger, og pusset og malt lettklinkervegg. Laminat på betonggulv mot grunn. Panelovn. Ventil i vindu. Garderobeskap.
- Soverom 2 har beiset panel i tak, malt panel på vegger, og pusset og malt lettklinkervegg. Laminat på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Garderobeskap.
- Stue/kjøkken har beiset panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn. Røykvarsler i tak. Spot i tak på kjøkkendel. Åpen løsning mellom stue og kjøkken. Pusset og malt lettklinkerpipe. Vedovn med sotluke.
- Bod/teknisk rom har beiset panel i tak, malt panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn. Sluk i gulv. 400 V sikringskap med automatsikringer fra 2004. 198 L varmtvannsbereider fra 2003 med stive rør og stikkontakt. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Utslagsvask. Opplegg for vannbåren varme. Opplegg for vaskemaskin.
- Bad/WC/vaskerom har malt panel i tak med spot. Flis på vegger. Flis på gulv. Sluk på gulv under vaskemaskin. Avtrekksvifte til yttervegg. Dusjkabinett med åpen vannrørføring og åpent avløp frem til sluk. Vannrørføring gjennom vegg med elektrisk koblingsboks i våtsone. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Panelovn. Enkel baderomsinnredning med hvite, slette, fabrikkmalte overflater. Underskap, vask med bredde 50 cm. 2 stk overskap. Ett høyskap som står ned på gulv.
- Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister. Profilerte gerikter. Profilerte gulvlist. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish på listverk. Innerdører: Hvite kostmalte heltredører med fire speil. Glass i dørblad mellom vindfang og stue. Vanlige dørterskler. Flat dørterskel til bad. Normale bruksmerker. Noe justering av innerdører må påberegnes. Dører går opp i åpen stilling. Generelt: Normale bruksmerker og slitasjer etter utleie. Forskjellige typer gulv der laminat ligger i forskjellige retninger. Noe knas i parkettgulv. Noe uferdig finish på laminatgulv som ligger mot dørterskler. Bom i gulvflis i vindfang. Noe trapping på gulvflis i bod/teknisk rom. Uferdig listverk i bod/teknisk rom. Vannbåren varme i alle gulv som er ute av funksjon. Noe synlige skjøter på laminatgulv etter gulvvaske. Generelt planavvik på gulv, +/- 10 mm. Kun ventiler i vindu, ingen ventiler i yttervegg. Tegnet trapp til plan 1 på opprinnelig plantegning som nå er soverom. Ingen gjennomgang mellom boenhet oppe på plan 1 og sokkel. Ett-løps pipe som avløses av dobbel pipe på plan 1. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

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

1.etg: Takhøyde er ca 2,36 m til 2,37 m.

- Vindfang har beiset panel i tak med spot, malt panel på vegger, flis på gulv med vannbåren varme. Garderobeskap med skyvedører. Ventil i vindu.
- Mellomgang har beiset panel i tak med spot, malt panel på vegger, lakkert furugulv med vannbåren varme. Åpent til mellomgang 2.
- Bod har beiset panel i tak, malt panel på vegger, flis på gulv med vannbåren varme. 400 V sikringsskap med automatsikringer fra 2004. Sentralstøvsuger.
- WC har beiset panel i tak, malt panel på vegger, flis på gulv med vannbåren varme. Vegghengt WC uten lekkasjepåviser. Håndvask. Avtrekksventil i tak.
- Bod/teknisk rom har beiset panel i tak, malt panel på vegger, flis på gulv med vannbåren varme. Sluk i gulv. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. 287 L varmtvannsbereider fra 2002 med stive rør og stikkontakt. Opplegg for vannbåren varme. Fordelerskap for rør-i-rør-system med merket stoppekran og lekkasjepåviser. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Røykvarsler i tak, brannslukningsapparat. Avtrekksventil i tak. Klessjakt til mellomgang 2.etg. Terrassedør. Ventil i vindu.
- Mellomgang 2 har beiset panel i tak med spot, malt panel på vegger, lakkert furugulv med vannbåren varme. Uttak til sentralstøvsuger. Tett, malt svingtrapp til 2.etg uten håndløper på vegg.
- Stue har beiset panel i tak, delvis spot i tak, Synlig limtredeger i tak. Malt panel på vegger, parkettgulv med vannbåren varme. Åpen løsning mot kjøkken. Røykvarsler. 2 tilluftsventiler i tak. Ventiler i vinduer. Dobbel terrassedør. Pusset og malt lettklinkerpipe. Vedovn med glass/peisinnsett som står på skiferflis på gulv.
- Kjøkken har beiset panel i tak med spot, synlig limtredeger i tak. Malt panel på vegger, parkett på gulv med vannbåren varme. Åpent til stue. Ventil i vindu.

Listverk: Malt listverk. Kraftig profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlist. Kosmetisk kryp i listverk, noe uferdig finish. Bruksmerker. Innerdører: Beiset heltredører med fire speil. Glass i dørblad mellom vindfang og mellomgang. Vanlige dørterskler. Flat dørterskel inn til bod/teknisk rom, mellom vindfang og mellomgang, og mellom mellomgang 2 og stue. Skyvedør med glass mellom kjøkken og mellomgang 2. Skyvedør mellom kjøkken og bod/teknisk rom. Bruksmerker på innerdører, karmen og terskler etter utleie. Noe justering av heltredører må påberegnes. Dører glir opp i åpen stilling. Noe trang skyvedør. Generelt: Overflater fra byggeår 2004. Bruksmerker og slitasjer etter utleie. Mest bruksmerker og slitasjer på parkettgulv. Mye slitasjer, hakk og flekker på parkettgulv. Generelt planavvik +/- 10 mm. Det er tørkesprekker og noe buling på furugulv. Furugulv med hakk og bruksmerker. Noe kryp i furugulv og uferdig finish mot listverk i mellomgang. Noe bevegelse i furugulv. Bom i gulvflis på vindfang. Bom i gulvflis i bod/teknisk rom. Ingen håndløper på innvendig trapp. Det er krypesprekker i veggpanel. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

2.etg: Takhøyde er ca 2,37 m til 2,38 m i flat himling.

- Gang har beiset panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, furugulv. Dobbel pusset lettklinkerpipe uten vedovn. Takvindu. Knekottluke. Spot i tak. Uttak til sentralstøvsuger i gulv. Trapp til 1.etg.
 - Soverom 1 (opprinnelig del av loftstue) har beiset panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger og plater med malt tapet på vegger. Furugulv. Ventil i vindu. Tilluftsventil i tak.
 - Soverom 2 har beiset panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, og plater med tapet på vegg. Furugulv. Ventil i vindu. Tilluftsventil.
 - Soverom 3 har beiset panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger. Furugulv. Røykvarsler i tak. Tilluftsventil i tak. Ventil i vindu. Loftsluke. Knekottluke som har plassert ventilasjonsanlegg med varmeveksler.
 - Mellomgang har beiset panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, furugulv. Klessjakt ned til bod/teknisk rom. Dør til soverom 3. Gjennomgang til bad/WC.
 - Bad/WC har malt panel i tak, delvis skråtak. Flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv inne i dusjnise. Badromsgulvet har en forgang/bod som ligger 70 mm høyere enn badromsgulvet. Forgang/boden har malt panel i tak med spot, malt panel på vegger, parkettgulv. Styling til ventilasjonsanlegg. Åpent fra forgang inn til bad. Spot i tak, avtrekksventil i tak, ventil i vindu. Innfliset hjørnebadekar. Vegghengt WC uten lekkasjepåviser. Stor dusjnise med vegger av glassbyggerstein og glassdør. Dusjnise har 2 stk vegghengte dusjarmatur. 2 stk badromsinnredning bestående av benk av heltre eik med toppmontert vask, bredde 60 cm. Speil på vegg.
- Listverk: Malt listverk. Kraftig profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlist. Kosmetisk kryp i listverk, noe uferdig finish. Bruksmerker. Innerdører: Beiset heltredører med Tre og fire speil. Vanlige dørterskel til soverom 1. Flat dørterskler ellers. Bruksmerker på innerdører, karmen og terskler etter utleie. Noe justering av heltredører må påberegnes. Dører glir opp i åpen stilling. Generelt: Overflater fra byggeår 2004. Bruksmerker og slitasjer etter utleie. Mest bruksmerker og slitasjer på furugulv. Mye slitasjer, hakk og flekker på furugulv. Generelt planavvik +/- 10 mm. Det er tørkesprekker og noe buling på furugulv. Noe kryp i furugulv. Og markerte skjøter på furugulv. Furugulv ligger ikke på linje mellom rom eller ved skjøter. Noe bevegelse og knirk i furugulv. Ingen håndløper på innvendig trapp. Det er krypesprekker i veggpanel. Det er eldre fuktmerker i takpanel rundt pipe. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Seksjonert boligdel av to-mannsbolig 1 1/2 etg med sokkelleilighet, opprinnelig bygget i 2004. Boligen fremstår som bygget uten vesentlige endringer.

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:	6 846 000,-	
- Fradrag:	1 643 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	5 203 000,-	5 203 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	775 000,-	
- Fradrag:	243 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	532 000,-	532 000,-

Tomteverdi:		900 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 5 400 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		4 320 000,- (80%)
------------	--	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 25 837,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Sokkel etg	67	0	0	8
1.etg	80	0	0	55
2.etg	62	0	0	0
SUM BYGNING	209	0	0	63
SUM BRA	209			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasjedel 1. etg	0	43	0	0
Garasjedel loft	0	22	0	0
SUM BYGNING	0	65	0	0
SUM BRA	65			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Sokkel: Vindfang, 2 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning, bod/teknisk rom. Bad/WC/vaskerom.

1.etg: Vindfang, mellomgang, bod, WC, bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, mellomgang 2, stue/kjøkken åpen løsning.

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

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. 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 tegninger fra byggeår datert 18.11.2002 og 27.01.2003 som samsvarer med dagens bruk på alle plan og fasader, med unntak av loftstue på plan 2 som har avdelt ett soverom. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Loftstue på plan 2 har fått avdelt ett soverom, rommet står ikke på opprinnelig plantegning og tar dagslys fra loftstue, loftstue er derfor vurdert til bruk som gang på befaringdagen, dette er mulig bruksendring som bør undersøkes nærmere med byggesak på kommunen. (tilstøtende boenhet har samme planløsning godkjent på søknadstegning E-4). Bod/teknisk rom ved kjøkken som har opplegg for vaskemaskin, er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Balansert ventilasjon plan 1 og plan 2 var ute av drift på befaringdagen, men har i etterkant hatt service og er igangsatt av fagpersonell. Pumpe for vannbåren varme var ute av drift i sokkeletg på befaringdagen.

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
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

14/04/2026

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. Fjellgrunn. Fundamentert med grunnmur av lettklinker. Grunnmur har kjeller/sokkel. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Mur av systemblokk til carport og fundamentering av terrasse.

Merknader: Riss i grunnmur på sokkel. Vertikale riss. Mest vertikale riss over og under vindu i grunnmur. Grunnmur til carport har sleng og skjevheter, heller innover. Mur av systemblokk som ikke er forbandt i hjørne.

Årsak:

Grunnmur fra 2004 har vertikale riss som kan være følge av bevegelser og mindre setninger, særlig ved åpninger.

Systemblokk i carport er ikke forbandt i hjørner og har skjevheter.

Risiko:

Riss og manglende forband kan gi redusert stabilitet og økt risiko for videre sprekkutvikling.

Konsekvens:

Konstruksjon kan få behov for utbedring dersom bevegelser fortsetter. Vanninntrenging i riss kan føre til frostspreng i murpuss.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning fra byggeår. Synlig grunnmursplast. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Drenering ligger skjult og kan ikke inspiseres. Eventuell ny eller renovering av drenering er noe komplisert da bygget har flere boenheter der grunnmur henger sammen og har fjellgrunn, samt mur av systemblokk under terrasse. Topplis på grunnmursplast er ikke pusset inn. Det er ingen tegn til fukt i sokkelelg på befaringdagen.

Årsak:

Drenering fra 2004 er utført etter datidens løsning og har topplis som ikke er innpusset. Kompleks grunnmur med flere boenheter og fjellgrunn gjør tiltak mer krevende.

Risiko:

Mangelfull avslutning av grunnmursplast kan over tid gi økt fuktbelastning. Eventuelle fremtidige tiltak kan være teknisk krevende.

Konsekvens:

Ingen tegn til fukt på befaringdagen, men konstruksjon kan være sårbar ved endrede forhold.

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 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 energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og hoveddør. Gesimskasser av dobbeltfalset trepanel med luftespalte på både langvegger og gavler.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Noe etterslep på utvendig vedlikehold. Noe påbegynnende råte på hjørnekasser. Sprekkdannelse og noe værbitte ytterkledning, mest i solutsatt side. Værbitte vindusomramminger og vannbrett av tre som flasser. Luftespalte med musebånd som bør etterses. Noe hull i insektsnetting i luftespalte på gesimskasser. Noe manglende insektsnetting. Noe værbitte vindskibord som har fuktutsatt vedlikeholdspunkt ved halvvalm.

Årsak:

Yttervegger fra 2004 har etterslep på vedlikehold med værpåvirkning på kledning, omramminger og vannbrett. Mangler og skader i luftespalte og insektsnetting.

Risiko:

Fuktpåvirkning kan gi videre råteutvikling i treverk. Åpninger i luftespalte kan gi tilgang for skadedyr.

Konsekvens:

Ytterkledning og tilhørende detaljer kan få redusert levetid over tid om de ikke vedlikeholdes.

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.

Vinduer og ytterdører fra byggeår 2004. Hvite fabrikkmalte innadslående NorDan vinduer med lufteventil innsatt i mur på sokkel. Hvit fabrikkmalt hoveddør med profilert dørblad og smårutet glass innsatt i mur på sokkel. Vinduer i 1. og 2.etg er hvite fabrikkmalte og innadslående NorDan vinduer med luftespalte. Hvit fabrikkmalt hoveddør med profilert dørblad og rutet glass på plan 1. Hvit fabrikkmalt terrassedør på plan 1. Hvit fabrikkmalt dobbel terrassedør i stue på plan 1. Alle vinduer har utenpåliggende krysspost-sprosser. Vannbrett av tre. Ett takvindu på gang/loftstue 2.etg.

Merknader: Vinduer og dører fra byggeår 2004. Etterslep på utvendig vedlikehold. Værbitte utvendig. Værbitte vindusomramming og vannbrett utvendig som flasser. Bruksmerker på dører. Ytterdør og terrassedør bør justeres. Bruksmerker og slitasjer på vinduer innvendig. Ingen beslag over og under vinduer, kun vannbrett av tre. Rømningsstige fra vindu på bad 2.etg. Takvindu er fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Innadslående vinduer må påberegnes justering.

Årsak:

Vinduer og dører fra 2004 har etterslep på vedlikehold. Manglende beslag og slitte omramminger/vannbrett gir økt fuktpåvirkning.

Risiko:

Manglende vedlikehold kan gi redusert levetid. Dårlig justerte dører kan gi redusert tetthet.

Konsekvens:

Bygningsdeler kan få redusert levetid ved manglende vedlikehold.

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 tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget og fabrikkfremstilte A-takstoler med halvvalm. Taktro av sutak, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel. Boligen er del av tomannsbolig. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Dobbel lettlinkerpipe over yttertak med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget og fabrikkfremstilte A-takstoler med halvvalm. Ingen snøfangere på yttertak. Takkonstruksjonen har to vinkler med kilrenner som er vedlikeholdspunkt. Takkonstruksjonen har halvvalm som er vedlikeholdspunkt. Det er fuktskjolder, svartsopp og muggdannelser på taktro, synlig inne i knekott 1. Kilrenne og beslag bør sjekkes for utettheter.

Årsak:

Takkonstruksjon fra 2004 har begrenset lufting og fuktpåvirkning i kilrenner og halvvalm. Registrerte fuktskjolder og sopp på taktro tyder på eldre eller mulig lekkasje/utetthet.

Risiko:

Fukt kan gi soppvekst og nedbrytning av takkonstruksjon. Kilrenner og vinkler er utsatte punkter for lekkasje. Manglende snøfangere kan gi fare for snøras fra tak

Konsekvens:

Takkonstruksjon kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning. Det kan oppstå behov for utbedring.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2004

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av sutak, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein fra 2004. Hvite sløyfer og lekter.

Merknader: Taktro og taktekkning fra 2004. Noe etterslep på vedlikehold. Værbitt takstein. Noe mosedannelse på takstein. To vinkler med kilrenner som er vedlikeholdspunkt. Knust stein i kilrenner. Halvvalm som er ett fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Fuktutsatt overgang på topp av vindski i overgang til halvvalm. Pipe er ført gjennom undertak uten underbeslag og er fuktutsatt ved knust takstein/mønepanne. Eldre fuktskjolder rundt pipe synlig på loft. Fuktskjolder på sutakplater synlig inne på knekott 1 som kan komme fra utetthet ved kilrenne og eller fra luftehatt som ikke har bøyle på topp av luftehatt.

Årsak:

Tak fra 2004 har værslitt takstein med mose og skader i kilrenner. Manglende underbeslag ved pipe og utsatte overganger ved halvvalm gir økt fuktpåvirkning.

Risiko:

Skadde takstein og svake detaljer kan gi lekkasje ved kilrenner, pipe og gjennomføringer. Fuktpåvirkning kan gi videre nedbrytning av undertak.

Konsekvens:

Takkonstruksjon kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning. Det kan oppstå behov for utbedring av flere utsatte punkter.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, kilrenner, luftehatt. Kilrenner med blybeslag i enden. Blybeslag bak pipe med heldekkende pipeledning og bøyle på topp. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår 2004. Værbitte takrenner og beslag som har sin funksjon. Ingen overband på takrenner. Kilrenner og halvvalm som er fuktutsatt. Ingen bøyle på topp av luftehatt. Fuktutsatt undertak på luftehatt uten bøyle på topp. Vedlikeholdspunkt på utvendige beslag rundt takvindu. Det står mose og vann i takrenner. Takrenner bør renskes.

Årsak:

Takrenner og beslag fra 2004 har værpåvirkning og manglende vedlikehold. Manglende overband og bøyle på luftehatt gir økt belastning vinterstid.

Risiko:

Tette takrenner og svake detaljer kan gi dårlig vannavledning. Ubeskyttet luftehatt kan gi kondens og fukt i undertak.

Konsekvens:

Bygningsdeler kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning og manglende vedlikehold.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke 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 ventilering av yttertaket.

1. Kaldt loft med tilgang fra loftsluke i soverom 3. Kaldt kryploft. Loftet har synlig undertak av su-takplater. Synlig takverk av plassbygget og fabrikkfremstilte A-takstoler og valmtakstoler. Luftespalter ved raft. Lufting i halvvalm. Brannskille med gips mellom boenheter. Upusset dobbel lettklinkerpipe. Ingen gulv for lagring eller gangbane til pipe. Luftespalte i mønet. God luftsirkulasjon. Isolerte ventilasjonsrør til ventilasjonsanlegg.
2. Knekott 1 med tilgang fra gang i 2.etg. Gulvet spongulv for lagring, synlig undertak av Hunton, lufting i gesims. Luftespalte videre ved knevegg.
3. Knekott 2 med tilgang fra soverom 3. Gulvet spongulv for lagring, synlig undertak av Hunton, lufting i gesims. Luftespalte videre ved knevegg. Montert Flexit balansert ventilasjonsaggregat. Synlige isolerte ventilasjonsrør.

Merknader: 1. Ingen underbeslag på taktro rundt pipe som har eldre fuktskjolder på sperre og undertak. Isolasjonen er nedtråkket og ligger noe hulter til bulter, svekket isolasjonsevne. Noe flekker/kondensmerker på isolasjon som kan stamme fra kondens i skjøt på ventilasjonsanlegg.

2. Knekott 1 har svartsopp og mugg på undertak ved kilrenne. Mulig forårsaket av utett kilrenne/beslag. Fuktmerker på sponplategulv etter eldre lekkasje rundt pipe

3. Knekott 2. Ventilasjonsaggregat var ute av drift og delvis demontert for vedlikehold på befaringdagen.

Årsak:

Takkonstruksjon fra 2004 har mulig utettheter ved pipe og kilrenne samt begrenset ventilasjon. Manglende underbeslag kan gi økt fuktpåvirkning.

Risiko:

Fukt og kondens kan gi soppdannelser og nedbrytning av undertak.

Konsekvens:

Skader etter tidligere lekkasjer indikerer sårbare punkter.

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.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Terrasse fundamentert på stedlig grunn sokkel. Terrasseareal ca 8 m². Overbygget terrasseareal med A-takplater som ligger under terrasse over. Terrassegulv av beiset impregnert trebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksspiller. Rekkverkshøyde 75 cm.
2. Terrasse plan 1 er fundamentert på stedlig grunn av betongpilar og fundament med tresøyler. Terrasseareal på 55 m². Tilgang fra bakkenivå ved hoveddør, terrassedør i bod/teknisk rom og terrassedør i stue. Terrassegulv av impregnerte trebord. Rekkverk av tre, med rekkverkshøyde 90 cm. Stående rekkverksbord. Noe høyere rekkverk i hjørne som danner levegg. Utekontakt ved boddør.
3. Skifersatt betongtrapp ved hoveddør plan 1.

- Merknader:** 1. Værbitte overflater på terrassegulv og rekkverk. Noe etterslep på vedlikehold. Treverk mot grunn er fuktutsatt.
2. Værbitte overflater på terrassegulv og rekkverk. Noe skjevheter på rekkverk. Topprekke flasser. Noe lavt rekkverk på 90 cm som er lavere enn dagens krav på 1 m. 4 m til bakkenivå fra topp av rekkverk. Noe etterslep på vedlikehold. Under terrasse så ligger det en carport/åpent lagringsrom på sokkel som er fuktutsatt fra terrasse over. Deler er kledd med presenning under terrassegulv og har ansamlinger av vann. Deler av terrasse ligger på mur av systemblokk. Systemblokkmuren har skjevheter og sleng og er ikke forbandt i hjørnet. Påbegynnende råte på rekkverksbord.
3. Bom i bunnskifer og løse fuger i bunnskifer.

Årsak:

Terrasser har værpåvirket treverk med noe etterslep på vedlikehold og fuktutsatte konstruksjoner mot grunn og over underliggende rom. Skjevheter i rekkverk og systemblokkmur. Limslipp på betongtrapp gir bom og løse fuger i skifer.

Risiko:

Fuktpåvirkning kan gi råte i treverk og skade på underliggende konstruksjoner. Skjevheter og lavt rekkverk kan gi økt risiko for fall. Skifer kan løsne og sprekke opp.

Konsekvens:

Konstruksjoner kan få redusert levetid ved videre slitasje og fuktpåvirkning ved manglende vedlikehold. Sikkerhetsnivå på rekkverk er lavere enn etter dagens anbefalinger.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Enkel lettklinkerpipe fundamentert i kjeller/sokkel. Pusset og malt lettklinkerpipe med sotluke uten vedovn i kjeller. Dobbel lettklinkerpipe fra plan 1. pusset og malt brannmur og lettklinkerpipe i stue med sotluke. Vedovn med peisinnatts som står på skifer på gulv. Pusset dobbel lettklinkerpipe uten vedovn på loft. Upusset lettklinkerpipe synlig på loft. Dobbel lettklinkerpipe over yttertak med heldekkende pipeledning uten bøyle på topp. Feietrinn på yttertak til pipe.

Merknader: Ingen underbeslag mellom pipe og taktro som er fuktutsatt hvis takstein og eller mønepanne sprekker. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av lecaplank mellom 1.etg og kjeller/sokkel, lyd og brannskille fra byggeår. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår som del av A-takkonstruksjonen mellom 1.etg og 2.etg. Tett, malt svingtrapp mellom 1 etg og 2.etg uten håndløper på vegg.

Merknader: PS: Vannbåren vannrør i etasjeskiller mot kjeller. Ingen håndløper på innvendig trapp. Løst rekkverk på topp av trapp 2. etg som bør festes.

9. Rom under terreng

9.1 Delvis kjøkken, bod og bad/WC

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke 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 tilfredsstillende.

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

Delvis kjøkken, bod og bad/WC - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Sokkel/kjeller har rom for varig opphold. Egen boenhet. Overflater fra byggeår med normale bruksmerker. Riss i lettklinkervegger synlig utvendig. Begrenset lysforhold til soverom der vindu går ut mot carport. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Delvis kjøkken, bod og bad/WC - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Sokkel/kjeller har rom for varig opphold. Egen boenhet. Overflater fra byggeår med normale bruksmerker. Normale bruksmerker og slitasjer etter utleie. Forskjellige typer gulv der laminat ligger i forskjellige retninger. Noe knas i parkettgulv. Noe uferdig finish på laminatgulv som ligger mot dørterskler. Bom i gulvflis i vindfang. Noe trapping på gulvflis i bod/teknisk rom. Vannbåren varme i alle gulv som er ute av funksjon. Noe synlige skjøter på laminatgulv etter gulvvask. Generelt planavvik på gulv, +/- 10 mm. Plasstøpt betonggulv mot grunn er fuktutsatt punkt.

Årsak:

Normal slitasje etter utleie, overflater fra byggeår.

Risiko:

Liten eller ingen risiko, vanlig vedlikehold må påberegnes.

Konsekvens:

Liten eller ingen konsekvens utover vanlig vedlikehold.

TG 1 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 tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i rom under terreng på bod i leilighet. Det ble ikke målt for høye fuktverdier i rom under terreng på befaringdagen. Ventiler i vinduer. Avtrekk til yttervegg på bad.

Merknader: Sokkel/kjeller har rom for varig opphold. Egen boenhet. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår, som generelt er risikokonstruksjon for fukt. Det er ventiler i vinduer men ingen ventiler i yttervegger, det bør vurderes å montere veggventil der det er mulig.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom sokkel

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 ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom sokkel - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak med spot. Flis på vegger. Avtrekksvifte til yttervegg. Dusjkabinett med åpen vannrørføring og åpent avløp frem til sluk. Vannrørføring gjennom vegg med elektrisk koblingsboks i våtsone. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Panelovn. Enkel baderomsinnredning med hvite, slette, fabrikkmalte overflater. Underskap, vask med bredde 50 cm. 2 stk overskap. Ett høyskap som står ned på gulv.

Merknader: Våtrom fra 2004. Bruksmerker og slitasjer etter utleie. Det er åpen rørføring som er festet i våtsone bak dusjkabinett. Hull i flis/membran som er tettet med fugemasse i våtsone bak dusjkabinett. Noe hull i fugemasse i våtsone. Det er noe misfarging av fuger. Fuger har antydning til å slippe i innerhjørne i våtsone. Ingen sluk under dusjkabinett, men åpen rørføring. Rørføring med elektrisk koblingspunkt i vegg i våtsone. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men bør ikke benyttes uten. Hull i fuge og manglende fugemasse på vegg under avtrekksvifte. Løst utvendig metallhjørne på ytterhjørne veggflis.

Årsak:

Våtrom fra 2004 har slitasje etter bruk og utleie. Åpne rørføringer og hull i flis/membran med mangelfull fuging gir usikker tetting i våtsone.

Risiko:

Utete fuger og gjennomføringer kan gi fuktinntrengning i veggkonstruksjon. Elektrisk koblingspunkt i våtsone kan gi sikkerhetsrisiko.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fukt påvirkning. Våtrommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Bad/WC/vaskerom sokkel - Overflate gulv. Flis på gulv. Sluk på gulv under vaskemaskin.

Merknader: Våtrom fra 2004. Noe misfarging av fuger. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til topp sluk. Fall er ca 16 mm. Ingen oppkant ved luftet dørterskel. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Ingen gulvvarme. Vannbåren varme er ute av funksjon.

Årsak:

Våtrom fra 2004 har utilstrekkelig fall mot sluk og mangler oppkant ved dørterskel. Vannbåren varme er ute av funksjon.

Risiko:

Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom og gi fuktskader. Manglende fall kan gi vannansamling på gulv.

Konsekvens:

Våtrommet har redusert funksjon sammenlignet med forventet standard.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

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.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Underliggende konstruksjon er plate på mark. Tilstøtende konstruksjon er nedfylt vegg under terreng og vegg mot bod med varmtvannsbereider. Det er åpen rørføring på bad. Det er ikke dusjet direkte på vegg.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2004. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men bør ikke benyttes uten. Åpen rørføring skrudd i våtsone. Det er gjennomføringer av vannrør uten mansjetter i våtsone. Koblingspunkt for el-punkt i våtsone. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkajsevann ikke kan renne til tilstøtende rom.

Årsak:

Våtrom fra 2004 har rørgjennomføringer uten mansjetter og åpen rørføring i våtsone. Manglende løsning ved dørterskel gir usikker vannavledning.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via gjennomføringer. Elektrisk koblingspunkt i våtsone kan gi sikkerhetsrisiko.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Våtrommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

10.2 Bad/WC 2.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak, delvis skråtak. Flis på vegger. Forgangen har malt panel i tak med spot, malt panel på vegger, parkettgulv. Styring til ventilasjonsanlegg. Åpent fra forgang inn til bad. Spot i tak, avtrekksventil i tak, ventil i vindu. Innfliset hjørnebadekar. Vegghegt WC uten lekkasjepåviser. Stor dusjnise med vegger av glassbyggerstein og glassdør. Dusjnise har 2 stk vegghegte dusjarmatur. 2 stk baderomsinnredning bestående av benk av heltre eik med toppmontert vask, bredde 60 cm. Speil på vegg. PS: Våtrommet er helfliset før montering av badekar, slik at badekar og flis rundt badekar kan fjernes uten å skade våtrommet. Inspeksjon til sluk i flis til badekar.

Merknader: Våtrom fra 2004. Bruksmerker. Hull i fuger etter oppheng. Riss i veggflis ved vegghegt WC. Noe krakelering av flis inne i dusjnise. Misfarging av fuging. Noe ymse fuging i overgang vegg/gulv. Spot i tak mot kald himling. Vindu i våtsone med treforinger som er fuktutsatt. Ventilasjonsanlegg var ikke i funksjon på befaringsdagen. Ingen fuge på vegg mellom badekar og flis.

Årsak:

Våtrom fra 2004 har slitasje og ujevn utførelse med mangelfull fuging og riss i flis. Vindu i våtsone og ventilasjon ute av drift gir økt fuktpåvirkning.

Risiko:

Utette fuger og sprekker kan gi fuktinntrengning i veggkonstruksjon. Manglende ventilasjon kan gi økt kondens og fuktbelastning.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning.

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

Bad/WC 2.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv inne i dusjnise. Baderomsgulvet har en forgang som ligger 70 mm høyere enn baderomsgulvet.

Merknader: Våtrom fra 2004. Bruksmerker. Noe misfarging av fuger. Noe ymse fuging i overkant vegg/gulv. Ingen tilfredsstillende fall på gulv til sluk, men oppkant til oppforet gang på 70 mm, slik at eventuelt lekkasjevann inne vil kunne renne til tilstøtende rom. Bom i gulvflis. Ingen lekkasjepåviser eller åpning i innfliset sokkel på badekar der eventuelt vann kan strømme ut ved tett sluk.

Årsak:

Våtrom fra 2004 har utilstrekkelig fall mot sluk og manglende tilgang til sluk ved innfliset badekar. Bom i gulvflis og ujevn fuging.

Risiko:

Liten, men vann kan samle seg på gulv og ikke ledes til sluk.

Konsekvens:

Oppkant begrenser eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Undersøkt for fukt i underliggende konstruksjon i eksisterende ventilasjonshull på WC. Ikke registrert fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen. Vanninstallasjon er sikret med rør-i-rør-system.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2004. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, men oppkant mot forgang slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Vindu i våtsone som er fuktutsatt ved badekar.

Årsak:

Våtrom fra 2004 har utilstrekkelig fall mot sluk. Vindu i våtsone er fuktutsatt.

Risiko:

Våtrom og membran er 22 år og har begrenset levetid.

Konsekvens:

Liten, oppkant mot forgang begrenser vannspredning til tilstøtende rom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken sokkel

TG 1 11.1 Kjøkken sokkel

Vanninstallasjonen er fra ca. 2004

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2004. Kjøkkeninnredning i vinkel, åpen løsning mot stue. Hvite fabrikkmalte profilerte fronter på overskap og underskap. Takhøye overskap. Laminert benkeplate og nedfelt stålkum. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Lys med kontakt under overskap. Avtrekksvifte med kullfilter. Vanlige hvitevarer.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2004 som har sin funksjon. Normale bruksmerker og slitasjer etter utleie. Noe misfarging av fuger. Noe løse sokler. Noe mer bruksmerker på sokler. Det bør monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk. Kullfilter i avtrekk er vedlikeholdspunkt.

11.2 Kjøkken 1.etg

TG 2 11.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2004

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2004. Kjøkkeninnredning i vinkel med åpen løsning mot stue. En rett kjøkkendel på yttervegg, og kjøkkenøy med takhengt avtrekksvifte av rustfritt stål og glass. Hvite fabrikkmalte fronter på overskap og underskap med panelprofil. Takhøye overskap. 2 stk doble overskap med glassdører ned på rett benk, plassert på yttervegg. Benkeplate av lakkert heltre eik. Nedfelt stålkum, kjølehyrne, integrert stekeovn i brystningshøyde. Nedfelt koketopp med gassbluss på kjøkkenøy. Gasstank plassert inne i kjøkkenskap. Spot i tak. Avtrekksventil i tak. Ventil i vindu. Det er flis mellom benkeplate og overskap. Lys og kontakt under overskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning og vanninstallasjon fra byggeår 2004 med bruksmerker og slitasjer etter utleie. Kjøkkeninnredningen har sin funksjon, men det er slitte benkeplater som bør slites og behandles. Sterkt slitt parkettgulv mellom kjøkken og kjøkkenøy.

Årsak:

Kjøkkeninnredning fra 2004 har slitasje etter bruk og utleie. Benkeplater og parkettgulv er påvirket av bruk over tid.

Risiko:

Slitte overflater kan være mer utsatt for fukt og videre nedbrytning.

Konsekvens:

Innredning og gulv kan få redusert levetid og funksjon over tid uten vedlikehold.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken og våtrom fra byggeår 2004. Gulvmontert wc på bad i sokkel. Vegghengt wc uten lekkasjepåviser i eget rom 1. etg. Vegghengt wc uten lekkasjepåviser på bad 2. etg. Bod/teknisk rom i sokkel har 198 L varmtvannsbereder fra 2003 med stive rør og stikkontakt. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Utslagsvask. Opplegg for vannbåren varme. Opplegg for vaskemaskin. Bod/teknisk rom 1. etg har 287 L varmtvannsbereder fra 2002 med stive rør og stikkontakt. Opplegg for vannbåren varme. Fordelerskap for rør-i-rør-system med merket stoppekran, fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Utekran. Offentlig VA.

Merknader: Boligen har noe eldre sanitær- og vanninstallasjoner fra byggeår 2004. Kontroll må gjøres av autorisert fagpersonell. Bunnledninger og sluk i kjeller stammer fra byggeår og kan ikke inspiseres. Det bør installeres vannstoppesystem blant annet i kjøkkenbenker og i bod/teknisk rom. Manglende lekkasjepåvisere til vegghengte wc var ikke ett krav på byggeåret.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2002/2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Sokkel: 198 L varmtvannsbereder fra 2003 med stive rør og stikkontakt plassert i bod/teknisk rom sokkel. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med flis og sluk i gulv.

1.etg: 287 L varmtvannsbereder fra 2002 med stive rør og stikkontakt. Opplegg for vannbåren varme. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med flis og sluk i gulv.

Merknader: Eldre varmtvannsberedere som har sin funksjon på befaringdagen. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere energiforbruk, særlig om tilkoblet vannbåren varme. Vedlikehold må generelt påberegnes eldre varmtvannsberedere.

TG 3 13.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme i gulv på sokkel. Vannbåren varme i gulv på 1. etg og bad 2. etg. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser i bod/teknisk rom på sokkel. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser i bod/teknisk rom på 1. etg. Separate sirkulasjonspumper i hver boenhet.

Merknader: Vannbåren varme fungerte på plan 1 på befaringdagen, det opplyses om nylig tilsyn og kontroll av anlegget på plan 1. Vannbåren varmesystemet var ute av funksjon i sokkel etg på befaringdagen, grunnet sirkulasjonspumpe som var ute av funksjon, dette medfører også at bad/wc på sokkel ikke har gulvvarme.

Årsak:

Sirkulasjonspumpe på sokkel ute av drift.

Risiko:

Vannbåren varmesystem ute av funksjon på gulv mot grunn, kan gi kalde gulv.

Konsekvens:

Kalde gulv på blant annet våtrom.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2003

Det var sist inspisert ca. 2026

Anlegget ble sist fornyet ca. 2026

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Sokkel: Naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer. Avtrekk til yttervegg på bad. Avtrekk med kullfilter på kjøkken. 1 og 2 etg: Ventiler i vinduer og balansert ventilasjon. Aggregat med varmeveksler plassert på knekott soverom 3 i 2. etg. Avtrekk og tilluftsventiler i tak 1. og 2. etg. Avtrekk fra kjøkken over yttertak.

Merknader: Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegg på sokkel der det er mulig. Kullfilteravtrekk er vedlikeholdspunkt. Avtrekk over tak er kondensutsatt. Ventilasjonsaggregatet er nylig vedlikeholdt og satt i gang av fagpersonell. Det anbefales rens av ventilasjonskanaler. 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 1 13.6 Toalettrom

WC-rom 1. etg har beiset panel i tak, malt panel på vegger, flis på gulv med vannbåren varme. Vegghengt WC uten lekkasjepåviser. Håndvask. Avtrekksventil i tak.

Merknader: Wc-rom som har sin funksjon. Bruksmerker og slitasjer etter utleie. Ingen lekkasjepåviser på vegghengt WC. Vannstoppesystem bør monteres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje med loft. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Ringmur og plate på mark av plasstøpt betong. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av liggende trepanel. Gesimskasser av trepanel med luftespalte. Saltakkonstruksjon av plassbygget og fabrikkfremstilte A-takstoler med halvvam og kvist. Tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Dobbelt elektrisk aluminiumsport. Boddør. Ytterdør på loft. Utvendig plassbygget trapp til loft. Innredet loft. Garasjedel er innredet med gips på vegger og tak. Takhøyde på garasjeloft er 2,16 m.

Merknader: Garasje tilstandsvurderes ikke. Bygningen må befares av kjøper selv. Etterslep på utvendig vedlikehold slik som ytterkledning, utvendig trapp, vindusomramning, halvvalm mm. Yttertaket har kvist med kilrenner og halvvalm som er vedlikeholdspunkt. Det må påberegnes utgifter til vedlikehold og renovering. Garasjeloftet er innredet og kledd, men det foreligger ingen dokumentasjon på at rommet er godkjent som rom for varig opphold. Rom for varig opphold er søknadspliktig.

Årsak:

Garasje er ikke tilstandsvurdert og har etterslep på vedlikehold av ytterkledning, detaljer og tak med kvist, kilrenner og halvvalm. Innredet loft mangler dokumentasjon for godkjenning for overnatting.

Risiko:

Manglende vedlikehold kan gi fuktpåvirkning og videre nedbrytning av konstruksjon. Ukjent tilstand kan skjule skader.

Konsekvens:

Bygningen kan ha behov for utbedring. Innredet loft kan ikke anses som godkjent for varig opphold.

Anbefalte tiltak:

Garasje og konstruksjoner bør undersøkes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold og utbedring av utsatte bygningsdeler. Godkjenning av loft må avklares med relevant myndighet dersom det ønskes brukt til varig opphold.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2004

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

400 V skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2004. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom på sokkel, og sikringsskap med automatsikringer plassert i bod på plan 1.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. 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. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskaade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av 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/revkvent. Det er registrert ferdigattest på del av to-mannsbolig 22.04.2008. (byggeår 2004). Det er registrert ferdigattest på dobbel garasje 27.04.2009.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1. Anbefalte tiltak: Grunnmur og carportkonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll av stabilitet og utbedring av riss og skjevheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.3. Anbefalte tiltak: Dreneringsforhold bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av topplst og oppfølging av fuktforhold over tid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Yttervegger og detaljer bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold av kledning, utskifting av skadet treverk samt utbedring av musebånd og insektsnetting. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Vinduer, dører og detaljer bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold eller utskifting av omramminger og vannbrett, montering av beslag og justering av dører. Takvindu bør følges opp som vedlikeholdspunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjon og kilrenner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes montering av snøfangere. Det kan vurderes kontroll av tetthet, forbedret lufting og tiltak mot fukt og sopp under taktro. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2. Anbefalte tiltak: Yttertak og detaljer bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utskifting av skadet takstein, kontroll av kilrenner og pipebeslag samt utbedring av fuktutsatte overganger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes rensking av takrenner, etablering av overband, montering av bøyler på luftehatt og vedlikehold av beslag ved takvindu og utsatte overganger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes utbedring av pipegjennomføring og kilrenne, kontroll av fukt- og soppskader på undertak inne i knekott. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrasser og tilhørende konstruksjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold og utskifting av treverk, utbedring av skjevheter, og mur, forbedring av avrenning til underliggende carport. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
9.1.2	Delvis kjøkken, bod og bad/WC Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.2. Anbefalte tiltak: System for vannbåren varme bør settes i drift. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom sokkel Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrom og installasjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av fuger og tettesjikt, kontroll av rørføringer og elektriske installasjoner samt oppgradering ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom sokkel Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak ved dørterskel, utbedring av fallforhold og kontroll av varmeanlegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom sokkel Membran, tettesjiktet og sluk

	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrom og membranløsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av rørgjennomføringer, tiltak ved dørterskel og kontroll av elektriske installasjoner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.2.1	Bad/WC 2.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.1. Anbefalte tiltak: Våtrom og ventilasjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av fuger og flis, kontroll av vindu i våtsone samt reetablering av ventilasjon. Ventilasjonen må aldri slås av. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.2.2	Bad/WC 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av fallforhold og kontroll av tettesjikt/fuging. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.2.3	Bad/WC 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.3. Anbefalte tiltak: Våtrom og membranløsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes, utbedring av fallforhold og kontroll av tettesjikt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
11.2	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.2. Anbefalte tiltak: Kjøkken bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes sliping og behandling av benkeplater samt vedlikehold eller utskifting av parkettgulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

13.3	Vannbåren varme
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.3. Anbefalte tiltak: Vannbåren varmesystem bør vurderes av fagkyndig person og settes i stand slik at varme i gulv på sokkel fungerer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. et anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.