

Enebolig 1 etg med sokkel.
Johan Falkbergets vei 6
3681 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 19/05/2025

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:42, Bnr: 183
Hjemmelshaver:	Per Tore Johansen (1/2) og Mona Myrvang (1/2)
Tomt:	1167,4 m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. K13 kommuneplanens arealdel 2023-2033
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1967
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Tilbygg ved TV-stue har ringmur med trebjelkelag mot grunn uten inspeksjonsluke, kun mulig å se inn i lufterventil i ringmur. Takkonstruksjon over tilbygget tv-stue og takkonstruksjon over kjøkken er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon.
Oppdragsgiver:	Per Tore Johansen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt beliggende i Johan Falkbergets vei, Notodden kommune. Ligger i eldre etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er skrående og flat, tilpasset sokkel. Opparbeidet med belegningsstein fra innkjørsel mot og inn i carport. Skifersatte heller foran hoveddør på sokkel. Gruset tilkomst og oppstillingsplass foran carport ved hovedinngang på 1.etg. Ellers opparbeidet med hage, plen, hekk, busker og trær. Utsikt over Heddalsvatnet. Kort avstand til butikk, barnehage og Notodden sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etasje med sokkel, opprinnelig bygget i 1967, tilbygget i 1977 og 1990. Fundamentert på stedlig grunn, leirholdig grunn. Fundament med grunnmur av lettklinker. Sokkeletg i grunnmur. Sokkeletg har plasstøpt betonggulv mot grunn. Sokkel har integrert garasje og carport. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel og noe tømmermannspanel ved hovedinngang plan 1. Gesimskasser av synlig tretaktro på langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Veggkonstruksjon har vinkler ved hovedinngang, soverom, bad og på terrasse (arkitekttegnet fasade). Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og sokkeletg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretakkonstruksjon og plassbygget W-takkonstruksjon. med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen er trukket ut over gang ved inngangsparti og har overbygget areal ved inngangsparti plan 1. Takkonstruksjonen ligger lavere som eget tak over kjøkken. Takkonstruksjonen er også trukket ut med overbygget areal på langvegg ved terrasse. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med sokkel, opprinnelig bygget i 1967, tilbygget i 1977 og 1990. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen fremstår normalt godt vedlikeholdt. Selv om boligen er vedlikeholdt, må det påberegnes utgifter til videre vedlikehold og renovering, slik som blant annet våtrom, vinduer, terrasse mm. Det er leirholdig grunn og det er markerte riss i grunnmur særlig ved integrert garasje og carport, det er også synlig skjevhet på vegg og yttertak ved terrasse på tilbygget tv-stue. Sprekkdannelsene i grunnmuren har vært stabile siden selger kjøpte boligen i 2010. Det er også gjort tiltak i grunn på oppsiden av sokkel for å lede vekk vannet som stod og demmet slik at grunnen til stadighet var fuktig. Det er rom i boligen som antatt ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, basert på fremlagte opprinnelige tegninger. Boligen har rom for varig opphold under terreng. 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 2010, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler, og PropCloud.

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

Sokkeletg: Takhøyde er ca 2,14 m.

-Vindfang har malt panel i tak, plater med malt tapet på vegger og malt tapet på murvegger, flis med varmekabel på betonggulv mot grunn. Sensor for alarm med alarmpanel. Termostat for varmekabel. Åpning til hall.

-Soverom (tatt i bruk som) har malt panel i tak, plater med malt tapet på vegger og malt tapet på murvegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring. Brannslukningsapparat.

-Garderobe har malt panel i tak, malte plater på vegger og malte murvegger, teppeflis på stuegulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Garderobeskap. Åpning til bod 1.

-Bod 1 har takess, plater med malt tapet på vegger, gulvteppe på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Hylleinnredninger.

-Bod 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger, malte plater på vegger og malte murvegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Hylleinnredninger.

-Bod 3 har panel i tak, panel på vegg og pusset murvegger, tregulv på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Hylleinnredninger.

-Hall har malt panel i tak, malte murvegger og malte plater på vegger, flis på gulv med varmekabel på betonggulv mot grunn. Åpning til vindfang. Ventiler i yttervegg. Pusset og malt teglpipe med sotluke. Vedovn med glass. Brannslukningsapparat. Åpen malt trapp til 1.etg. Varmepumpe fra 2013 i trappeoppgang.

-Bad/WC har malt panel i tak, flis på vegger, flis med varmekabel på betonggulv mot grunn. Mosaikkflis i dusjnise og sluk i dusjnise. Ventil i vegg inn til vaskekjeller. Vegghengt dusjarmatur. Dusjvegg av glassbyggerstein. Gulvmontert WC. Baderomsbenk/bord med plate av eik. Toppmontert vask av glass. Speil. Kasse over speil med spot og kontakt.

-Vaskekjeller har malt panel i tak, malte plater på vegger og malte murvegger, malt betonggulv med sluk. Ventil i yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Åpen rørføring av kobberør med stoppekran. Kobberør går til utekran. Utslagsvask. Synlige avløpsrør av PVC med stakeluke. Merket hovedstoppekran. 194 L varmtvannsbereider fra 2013 med stive kobberør og stikkontakt. Innredning med overskap og underskap og laminert benkeplate (eldre kjøkkeninnredning.)

-Integrert garasje har gipsplater i tak, pusset lettklinkervegger og upusset lettklinkervegger, betonggulv. To enkle garasjevinduer med armert glass. Vippeport med høyde på 1,87 m i åpen stilling. Høyde inne i garasje på ca 2,14 m.

Listverk: Malt listverk, Drammen taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Trehvitt listverk i bod 1. Ingen listverk i bod 3. Ingen listverk i vaskekjeller. Innerdører: Både eldre hvite, slette og kostmalte finerdører med vanlige dørterskler, og hvit fabrikkmalt MDF-dør med tre speil, samt hvite kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Terskelfritt mellom hall og bad/WC. Eldre dører har bruksmerker på både dørblad, karmer og terskler. Innerdører bør justeres. Generelt: Eldre overflater med unntak av vegger og gulv på bad fra 2013. Normalt godt vedlikeholdte overflater med normale bruksmerker. Riss i grunnmurvegg i blant annet garderobe/bod og mot carport. Nivåforskjell på gulvene. Rom med tregulv mot betonggulv på grunn som er risikokonstruksjon for fukt. Gulvflis i vindfang og hall ligger mot dørterskler. Bom i gulvflis og noe kanting av gulvflis. Ingen håndløper på innvendig trapp. Gulvflis på bad ligger mot dørterskel. Ingen avtrekksvifte på bad eller i vaskekjeller. Ingen røykvarslere på sokkel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er fra ca 2,38 til 2,41 i flat himling.

-Gang har takess, plater med tapet på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Loftsluke. Sensor for alarm.

-WC-rom har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv ved WC. Ventil i tak, ventil i yttervegg. Gulvmontert WC. Hvite, slette underskap med heldekkende servant (antatt eldre bad).

-Soverom 1 har malte plater i tak, malte MDF-panel på vegger, gulvbelegg. Plassbygget garderobeskap. Ventil i vindu. Husmorvindu fra 2007.

-Soverom 2 har malte plater i tak, malte plater og panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i yttervegg. Plassbygget garderobeskap. Husmorvindu fra 2011. Brannslukningsapparat.

-Soverom 3 har takess, malte plater på vegger og malt panel på vegger, laminatgulv. Garderobeskap. 6 stk vinduer fra byggeår. Terrassedør fra 2008.

-Bad har takess, malt panel på vegger med flis på vegger i brystningshøyde, flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Åpen rørføring fra badekar til sluk. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Baderomsinnredning i vinkel med underskap av eik, dobbel heldekkende benkeplate med to vasker. Resterende har laminert benkeplate. 2 stk topphengslet vindu fra 2013.

-Kjøkken har takess, beiset panel på vegger, laminatgulv. Spot i tak, ventil i yttervegg, 2 stk husmorvinduer fra 2007. Åpning mot stue og trapp.

-Stue har takess, malt panel på vegger og vegger med plater og malt tapet. Laminatgulv. Spot i tak. Todelt stue. Plassbygget kott ved innvendig trapp. Sensor for alarm. Røykvarsler i tak. Trapp til sokkeletg. Pusset og malt pipe og brannmur. Vedovn med glass. 2 stk heve/skyvedør.

-TV-stue har malt panel i tak, delvis skråtak. Plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Spot i tak, skyvedør til stuedel 1.

-Gang 2 har panel i tak, delvis skråtak. Beiset panel på vegger, laminatgulv.

Listverk: Malte og trehvitt listverk. Glatte taklister, hulkiltaklister og Drammen taklister. glatte gerikter. Glatte gulvlister. Treforinger uten listverk på vindu i TV-stue. Innerdør til gang. Ingen gerikter på kjøkkenvindu eller åpning til kjøkken. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite kostmalte, slette og eldre finerdører med vanlige terskler. Flat terskel til WC-rom. Hvit, slett fabrikkmalt lett dør mellom stue og gang. Skyvedør mellom stue og TV-stue. Generelt: Noe knirk i gulv, planavvik på gulv på +/- 40 mm. Heng i himling ved yttervegg tv-stue. Noe nivåforskjell på gulvene. Laminat ligger mot dørterskler. Linjer på laminatgulv møtes ikke mellom gang og stue. Generelt eldre overflater. Normalt godt vedlikeholdte overflater. Nyere laminatgulv. Gulvbelegg på WC-rom er lagt på eksisterende gulvbelegg, ikke klemt slukring. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med sokkel, opprinnelig bygget i 1967, tilbygget i 1977 og 1990. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Takrenner, nedløp og beslag, 1992
- Tekking av yttertak, 1992
- Kjøkkeninnredning, 2010
- Vedovn i stue, 2010
- Fliset vegger og gulv på bad sokkel og gang sokkel, 2012
- Tilbygget carport plan 1, 2013
- Ombygget bod til gang 1.etg, 2013
- Laminatgulv 1.etg, 2015
- PVC-tak på terrasse, 2020
- Montert el-billader, 2024

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:	7 224 000,-	
- Fradrag:	2 690 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 533 000,-	4 533 000,-

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

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 4 800 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	3 840 000,- (80%)
------------	--------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 17 143,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sokkel etg	92	28	0	0	66	54
1.etg	160	0	0	81	160	0
SUM BYGNING	252	28	0	81	226	54
SUM BRA	280					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Sokkeletg: Vindfang, soverom (tatt i bruk som), garderobe, 3 stk bodar, hall, bad/WC, vaskekjeller.
1.etg: Gang, WC-rom, 3 stk soverom, bad, kjøkken, stue, TV-stue, gang 2.

BRA-e:

Sokkel: 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. Fremlagt tegninger fra både opprinnelig byggeår 1967 og plantegninger fra 1976 og 1989. Det er rombruk i boligen som er antatt ikke bruksendret. Ett rom på sokkel tatt i bruk som soverom som ikke er bekreftet bruksendret. Gang med tilgang fra både utvendig og stue 1.etg er opprinnelig utvendig bod, ikke bruksendret. Det er søknadspliktig bruksendring å endre tilleggsdel til hoveddel. Rombruken er beskrevet slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Vaskekjeller/teknisk rom er ikke komplett bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Rom tatt i bruk som soverom på sokkel, er ikke bruksendret. Gang plan 1 er opprinnelig bod og er ikke bruksendret.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Eldre setninger, riss og skjevheter i grunnmur av lettklinker, mest markert på integrert garasje og carport. Vaskekjeller/teknisk rom er ikke komplett bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Det må monteres flere røykvarslere.

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 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektleidelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

19/05/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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, leirholdig grunn. Fundament med grunnmur av lettklinker. Sokkeletg i grunnmur. Sokkeletg har plasstøpt betonggulv mot grunn. Sokkel har integrert garasje og carport.

Merknader: Større riss og sprekker i grunnmur både på bolig, garasje og carport. Antatt eldre setninger. Riss og sprekker har vært der siden selger kjøpte boligen i 2010 og ikke endret seg. Det er gjort tiltak i grunn for å lede vann vekk fra grunnmur bak sokkel. Sprekker og setninger er stabile og har heller ikke endret seg siden tiltak i grunn i 2013. Leirholdig grunn. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller. Utilgjengelig under ringmur ved tilbygget tv-stue.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser fra byggeår 1967. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør. Det er laget en avskjæringsgrøft på plen bak sokkel for å lede vann vekk ned til kum ved vei.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Eldre usikker dreneringsløsning. Riss og sprekker i grunnmur og ringmur, men ingen innvendige tegn på fukt. Ny drenering av hele boligen er utfordrende da det er bolig med sokkel og tilbygget ringmur med plate på mark. 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 påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel og noe tømmermannspanel ved hovedinngang plan 1. Gesimskasser av synlig tretakro på langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Veggkonstruksjon har vinkler ved hovedinngang, soverom, bad og på terrasse (arkitekttegnet fasade). Forskjellige typer ytterkledning, både tømmermannspanel, liggende Vestlandskledning, trepanel med spalte.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning fra både byggeår 1967, 1977 og 1990. Normalt vedlikeholdt, men noe tørkesprekker på ytterkledning. Det er ingen luftet veggkonstruksjon, men deler har liggende trepanel på yttervegg med spalte. Skjevhet i veggkonstruksjon på tilbygget TV-stue etter antatt setning i grunn. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Se også pkt 4.1.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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.

Hvite, kostmalte, doble og topphengslet kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår 1967. Hvite, kostmalte topphengslet vinduer fra 1979 med ventiler innsatt i mur. Hoveddør sokkel er sort fabrikk malt med sidefelt, slett dørblad med 4 frostet glass fra 2013. Sidefelt fra 1980. Brunbeiset fastkarmvinduer i 1.etg fra 1990. Brunbeiset topphengslet vinduer i 1.etg fra 1990. Fastkarmvinduer i stue fra 1979 går helt ned til gulv. Brunbeiset heve/skyvedør i stue fra 1980. Dobbel heve/skyvedør i stue fra 1979. 2 stk hvite fabrikkmalte fastkarmvinduer i gang fra 2013. Hvit fabrikk malt hoveddør på 1.etg med slette overflater og fire små glass fra 2013. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer på kjøkken fra 2011. Hvitt fabrikk malt topphengslet vindu på WC-rom fra 2011. Hvitt fabrikk malt husmorvindu på soverom 1 og 2 fra 2011. Hvite kostmalte fastkarm og topphengslet vinduer fra byggeår 1967. Hvit fabrikk malt terrassedør på soverom fra 2008. Hvite kostmalte fastkarmvinduer på bad 1. etg fra byggeår 1977. To stk fabrikkmalte hvite topphengslet vinduer på bad 1. etg fra 2020.

Merknader: Vinduer fra 2011, 2020, hoveddør på sokkel, hoveddør plan 1, samt terrassedør på soverom gis TG1. Eldre vinduer fra byggeår og 1970/80/90-tall har noen punkterte glass, blant annet på fastkarmvinduer. Vinduer som er punktert og vinduer fra byggeår 1967 og 1970/80-tall anses utgått på levetid. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventiler/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretakkonstruksjon og plassbygget W-takkonstruksjon. med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen er trukket ut over gang ved inngangsparti og har overbygget areal ved inngangsparti plan 1. Takkonstruksjonen ligger lavere som eget tak over kjøkken. Takkonstruksjonen er også trukket ut med overbygget areal på langvegg ved terrasse. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpipe over tak nær mønet med pipebeslag, toppbeslag og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon med statikk fra respektive byggeår. Svanker på tilbygget takoverflate over tv-stue (ingen tilgang til konstruksjonen). Takkonstruksjonen har vinkler og nivåforskjell som er vedlikeholdspunkt. Ingen snøfangere på yttertak. Skjevhet i vegg og takkonstruksjon på tilbygget TV-stue etter antatt setning i grunn. Takkonstruksjoner er inspisert fra loft der det er tilgang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Se også pkt 2.1.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1967/1977/1992

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein fra 1992. Hvite sløyfer og lekter.

Merknader: Takteking fra 1992. Værbitt takstein. Mose på takstein. Noe skjevheter i taksteinrekker. Montert både feietrinn og løs feiestige. Enkelte mønepanner er ikke festet. Vedlikeholdspunkt i overgang tak ved kjøkken og i overgang tak ved møneavslutning. Vedlikeholdspunkt ved pipe. Det mangler et beslag på tak over carport. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, mønebeslag/overgangsbeslag. 2 stk luftehatte. Pipebeslag. Overband på takrennekroker.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Værbitte og falmet beslag. Noe tørre fuger på pipebeslag. Det mangler beslag i overgang møne over carport og bad. 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 ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med uisolert loftsluke i gang 1.etg. Gulvet er ikke gulvet for lagring. Synlig tretaktro. Synlig lufttilgang ved raft og i gavl. Synlig pusset teglpipe. Isolerte ventilasjonsrør. Plassbygget sperretakkonstruksjon og plassbygget W-takkonstruksjon.

Merknader: Delvis stengt lufttilgang ved raft. Muselort. Store vepsebol. 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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Det er treplattning av impregnerte trebord på grunn ved hoveddør 1.etg med overbygget areal på 16 m2. Tretrapp av impregnert material.

Terrasse 1.etg med tilgang fra terrassedør i soverom 3 og 2 stk heve/skyvedører i stue 1.etg, samt utvendig tretrapp. Terrasseareal på 81 m2, med et overbygget areal på 10 m2. Rekkverk av tre med både liggende rekkverksbord og rekkverk av stående trepanel. Rekkverkshøyde på 95 cm. Terrassegulv av impregnert tre. Deler av terrasse ligger over integrert garasje med Sarnafil under trelemmer. Deler av stue ligger over integrert garasje ved terrasse. Terrasse ut fra kjøkken og soverom har tett undergulv av selvbyggerpapp. Ett PVC-tak med ett areal på ca 18 m2. Terrasse ved TV-stue med plassbygget benk og nedfelt kum.

Overbygget areal ved sokkelinngang med skifer på grunn, ca 15 m2.

Merknader: Værbitte overflater på terrassegulv og rekkverk. Sprekddannelser på rekkverk. Noe avskalling av overflatebehandling på rekkverk. Noe små skjevheter og svanker på topprekke. Liten skjevhet tydelig på rekkverk ut mot trapp ved stue etter mulig setning i fundament. Det kan forekomme drypp ved rekkverksstolper/utett selvbyggerpapp. Det har forekommet lekkasje inne i garasje før legging av ny Sarnafil. Ingen luftet konstruksjon der halve garasje ligger under stue i 1. etg. Det er en forsterket terrassedrager synlig ved hoveddør sokkel. Opprinnelig tredrager er rått. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipen fra byggeår. Pusset og malt pipe og brannmur på sokkel med sotluke. Eldre vedovn med glass i hall. Pusset og malt pipe og brannmur i 1.etg. Vedovn med glass fra 2010. Teglpipen over tak nær mønet, med pipebeslag, toppbeslag og bøyle på topp. Luftekanal i pipe. Feietrinn.

Merknader: Noe falmet og værbitt pipebeslag. Sprekk i brennplate oven i kjeller. Noe tørre fuger ved pipebeslag. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og sokkeletg. Åpen innvendig malt trapp mellom sokkel og 1.etg med to stk repos. Tilbygget TV-stue har trebjelkelag med stubbeloft på grunn.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Trebjelkelag mot grunn har ingen inspeksjonsmulighet, fuktutsatt mot grunn. Noe svak statikk ved hard gange. Knirk i gulv. Planavvik på gulv 1. etg på +/-40 mm. Setning i ringmur ved TV-stue. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er 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 ikke tilfredsstillende.

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

Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har rom under terreng for varig opphold. Eldre godt vedlikeholdte overflater. Riss i grunnmur mot carport og bod/garderobe. Eldre overflater i vaskekjeller med bruksmerker. Det er ingen avtrekk fra bad og vaskekjeller. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Det bør monteres flere ventiler og avtrekk fra vaskekjeller/bad. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

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

Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har rom under terreng for varig opphold. Eldre godt vedlikeholdte overflater. Eldre overflater med bruksmerker i vaskekjeller. Plastøpt betonggulv mot grunn fra 1967 som er risikokonstruksjon for fukt. Nivåforskjell på gulvene. Rom med tregulv mot betonggulv på grunn som er risikokonstruksjon for fukt. Gulvflis i vindfang og hall ligger mot dørterskler. Bom i gulvflis og noe kanting av gulvflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke 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 ikke boret hull i rom under terreng, det er tilgjengelige vegger av mur. Rom tatt i bruk som soverom ligger mot fremre del av sokkel og carport.

Merknader: Boligen har rom under terreng for varig opphold. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plastøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1967 som er risikokonstruksjon for fukt. Det bør generelt monteres flere ventiler og avtrekk fra vaskekjeller og bad. Det er ingen tegn til skadelig fukt i sokkeletg på befaringsdagen.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC sokkeletg

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad/WC sokkeletg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak, flis på vegger. Vegghengt dusjarmatur. Dusjvegg av glassbyggerstein. Gulvmontert WC. Baderomsbenk/bord med plate av eik. Toppmontert vask av glass. Speil. Kasse over speil med spot og kontakt.

Merknader: Våtrom med overflater på vegg og gulv fra 2013. Lufteventil i vegg til vaskekjeller. Lufteventil i tak ved dør. Luftekanal ved tak er asbestholdig. Vertikale og horisontale veggfliser der fuger ikke møtes i hjørnet. Ingen avtrekksvifte. Lav takhøyde på 2,02 m.

TG 2 10.1.2 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 ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC sokkeletg - Overflate gulv. Flis med varmekabel på betonggulv mot grunn. Mosaikkflis i dusjnisje og sluk i dusjnisje.

Merknader: Gulvflis er fliset mot dørterskel til vaskekjeller. Terskelfritt på innerdør til hall. Luftespalte, men ingen oppkant ved dør. Tilnærmet flatt gulv til innerdør til dusjnisje, fall ca 3 mm i en lengde på 3,2 m. Det er egen dusjnisje med et fall på ca 15 mm. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Tilstøtende rom er betonggulv med flis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2012
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger og smøremembran på gulv. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Vegger av mur og betonggulv på grunn.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2012. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2 Bad 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 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel på vegger med flis på vegger i brystningshøyde. Åpen rørføring fra badekar til sluk. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Badekar. Baderomsinnredning i vinkel med underskap av eik, dobbel heldekkende benkeplate med to vasker. Resterende har laminert benkeplate. 2 stk topphengslet vindu fra 2013.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1977. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men det kan ikke benyttes uten. Veggflis i brystningshøyde med panel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Bruksmerker. Noe kondensmerker på eldre vinduer.

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 ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Åpen rørføring fra badekar til sluk.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1977. Bom i gulvflis. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. Antydning til motfall mot dørterskel. Bruksmerker og noe misfarging av fuger. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1967
 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. Antatt smøremembran på flis i brystningshøyde og antatt eldre smøremembran under gulvflis. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Rommet har ingen vanninstallasjoner i vegg. Det brukes dusjkabinett med utenpåliggende rørføring. Dusjarmatur innkasset i vegg på yttervegg ved badekar. Ikke boret hull i underliggende konstruksjon under carport som har brannhemmende gipslag fra utvendig himling.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1977. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom. Har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen membran i våtsone ved badekar eller bak veggpanel ved dusjkabinett. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2010
 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 2010 i vinkel og U-form. Ikea innredning. Hvite fabrikkmalte profilerte fronter på overskap og underskap. Takhøye overskap. To overskap med glassdører. Også kjøkkeninnredning på vegg mot stue. Laminert sort benkeplate med nedfelt dobbel stålkum. Flis mellom benkeplate og overskap med koketopp og kum. Kontakt og lys under overskap. Avtrekksvifte til yttervegg. To ventiler i yttervegg og ventil over tak inne i ventilatorskap. Plassbygget sittebenk. Integrert stekeovn med koketopp. Vanlige hvitevarer ellers. Spot i tak. Ett stk høyskap fra gulv til tak. Nyere vinduer.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2010. Normale bruksmerker. Noe småknirk på gulv. Vanlig vedlikehold må påberegnes slik som justering av fronter m.m.

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. 1967/1977/2000-tall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på WC og bad 1.etg fra 1977 (dusjkabinett fra 2022). Vanninstallasjoner på bad sokkel fra 2012. Gulvmontert WC på bad sokkel. Gulvmontert WC i eget rom 1.etg. Opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller og i vaskekjeller er det stoppekran til utekran. Merket hovedstoppekran og stakeluke. Offentlig VA. Utekran. Vanninstallasjoner på kjøkken fra 2010. 194 L varmtvannsbereder fra 2024 med stive kobberør og stikkontakt. Sanitær og vanninstallasjoner i vaskekjeller fra byggeår 1967.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner fra 2000-tall gis TG 1. Eldre sanitær og vanninstallasjoner i vaskekjeller, på WC og bad 1.etg. Sanitær fornyes ved renovering av våtrom, vaskekjeller og wc. Har sin funksjon. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

194 L varmtvannsbereder fra 2024 plassert i vaskekjeller på betonggulv med sluk. Stive kobberør.

Merknader: 194 L varmtvannsbereder fra 2024. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt.

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 2013

Varmepumpe fra 2013 plassert i trappeoppgang. Det er utført årlig service.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales videre jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i enkelte vinduer. Avtrekk til yttervegg fra kjøkken.
 Avtrekk til yttervegg på bad 1.etg.

Merknader: Det er ingen avtrekk på bad sokkeletg, veggventil inn til vaskekjeller. Luftkanaler ført over tak fra bad på sokkel, kjøkken og WC-rom som er kondensutsatt. 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.

WC-rom har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv ved WC. Ventil i tak, ventil i yttervegg. Gulvmontert WC. Hvite, slette underskap med heldekkende servant (antatt eldre bad).

Merknader: Eldre WC-rom som er opprinnelig eldre bad. Nyere gulvbelegg lagt på eksisterende gulvbelegg som ikke er klemmt i slukring. Ventil i tak er kondensutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus

Integrert garasje beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater som BRA-e.
 Carport under soverom og bad: Har belegningsstein på gulv, vegger av slammet og pusset lettklinker, gips i himling. Oppsatt en delevegg kledd med kryssfiner som en innvendig bod.
 Tilbygget carport ved hoveddør 1.etg: Gruset gulv. Veggkonstruksjon av søyler og plassbygget dragere.
 Pulttakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av kryssfiner, tekket med papp. Den ligger mot overbygg ved inngangsparti, helt mot nabogrense. Utekran.

Merknader: Integrert garasje har skjevhet og riss i lettklinkervegg og noe eldre fuktflekker i gipstak fra tidligere lekkasje i terrasse over. Ingen synlig luftet konstruksjon der stue i 1. etg ligger delvis over garasje.
 Carport sokkel: Noe heng og bulker i gipshimling. Horisontale og vertikale større riss i lettklinkervegger.
 Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2017

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1967/1980-tall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1980-tall

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 varmtvannsbereider 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.

230 V åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring, plassert i rom brukt som soverom på sokkel. El-anlegg opprinnelig fra byggeår 1967. Renoverert ved tilbygging fra 1977 og 1990-tall. Noe nyere el-anlegg på bad i sokkeletg. og på kjøkken 1. etg. Nyere spotter i 1.etg, samt varmekabel på bad, vindfang og hall på sokkel.

Merknader: Siste tilsyn i 2017. Ett avvik på jordingsfeil som ikke er lukket. Både 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 før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på bolig fra 1967 eller tilbygg fra 1977 og 1990. 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.
1.3	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.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Bad, vaskekjeller, delvis hall, boder Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
10.1.2	Bad/WC sokkeletg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC sokkeletg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.1	Bad 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 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-