

Enebolig 1 1/2 etasje. Låve og garasje.
Gvarvvegen 467
3810 Gvarv



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 21/11/2025

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:191, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Arne Nystad
Tomt:	9762,5 m²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann/brønn
Avløp:	Privat avløp
Regulering:	Detaljregulering for Rv. 36 Gvarv – Mannebru, G/S-veg. Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12 431,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1911 antatt
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen har kryperom som er delvis utilgjengelig for inspeksjon. Utilgjengelig kryperom er fuktutsatt, og det må påberegnes å avdekke skjulte skader ved eventuell renovering.
Oppdragsgiver:	Helge Sørдалen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Stor tomt på drøye 9,7 dekar. Ligger usjenert til i landlige omgivelser mellom Gvarv og Bø. Tomten ligger på et høydedrag i nærheten av fylkesvei, med utsikt mot Bøelva og omliggende fjell. Tomten er delvis skrånende og flat. Flat foran bolig og garasje, og mot låvebro. Ligger støyutsatt til, helt inntil jernbanelinjen, og støyutsatt til mot fylkesvei.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av plasstøpt betong på både opprinnelig bolig og på tilbygg. Bolig har delvis jordkjeller av stablet gråstein og kryperom. Tilbygg har kryperom. Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg, både ved hoveddør og ved kjøkken. Ytterkledning av stående trepanel med not og fjær. Kraftige hjørnekasser. Bunnstokk og belte med vannbrett på opprinnelig bolig. Tømmermannspanel på tilbygg. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på opprinnelig bolig. Gesimskasser av trepanel med spalte på langvegg på tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom og statikk fra byggeår i 1.etg. Deler av 1.etg er antatt støpt plate på grunn. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Takkonstruksjonen har kvist med to kilrenner og takkonstruksjonen på tilbygg ligger lavere enn opprinnelig bolig med vinkel. Taktro av trebord, tekket med enkeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft på både opprinnelig bolig og tilbygg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etasje, opprinnelig antatt bygget i 1911. Tilbygget i 1975. Boligen fremstår som bygget konstruksjonsmessig i 1911/1975 med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen har etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig. Det må påberegnes påkostninger til blant annet renovering av hele boligens, yttertak, deler av yttekledning og konstruksjon, vinduer, våtrom, kjøkken og innvendige overflater, elektrisk og vanninstallasjon med sanitær mm. Boligen ansees som ett totalt renoveringsobjekt og har eldre bygningskropp med dårlige energikarakter. Det er avdekket fukt og råte i trebjelkelag mot kryperom. Boligen var ubebodd på befaringstidspunktet og inneklime var kaldt og fuktig. Det er generelt lave takhøyder i boligen. Eiendommen er noe støyutsatt fra både fylkesvei og jernbanelinje. 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:

Eiendommen er hjemlet på hjemmelshaver 03.04.1975, ref grunnbok. Boligen selges som dødsbo og det foreligger derfor begrenset med opplysninger.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1.etg: Takhøyder er ca 2,23 m til 2,28 m

-Vindfang 1 har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Plassbygget skap. Luke i gulv til kryperom. Panelovn.

-Bad/vaskerom har takess, våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppkant og nedsenket dusjnise. Varmekabel i gulv. Sluk i nedsenket dusjnise. Ventil i tak. Dusjarmatur på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Vinduer i våtsone. Badekar med armatur mot kjøkken. Eldre enkel baderomsinnredning med dører på underskap. Porselensvask. Speilskap. Lys med kontakt.

-WC har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Ventil i tak. Vask, panelovn. Gulvmontert WC. Ventil i vindu.

-Kjøkken har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Lem i gulv til krypekjeller/jordkjeller. Ventil i yttervegg.

-Stue 1 har takess, panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Røykvarsler. Ventil i yttervegg. Skifersatt teglpipe og brannmur med sotluke. Eldre vedovn som står på kobberplate.

-Stue 2 har malte porøse plater i tak. Malte plater på vegger, malt tregulv med på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Pusset og malt brannmur med eldre vedovn som står på stålplate. Ventiler i yttervegg. Panelovn. Røykvarsler.

-Vindfang 2 har malte plater i tak, malte plater på vegger og panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Plassbygget kott under trapp. Tett lakkert furutrapp til 2.etg.

Listverk: Malt og beiset listverk. Drammen taklister. Hulkil taklister og profilerte taklister. Glatte gerikter. Glatte gulvlister. Eldre listverk med bruksmerker og slitasjer. Forskjellige typer listverk. Innerdører: Eldre og nyere innerdører. Forskjellige typer innerdører. Hvite, fabrikkmalte og lette MDF-dører med vanlige dørterskler i tilbygg. Slette finerdører, malte og umalte. Glass i dørblad mellom vindfang og kjøkken. Kostmalt skyvedør av finer mellom kjøkken og stuedel 1. En eldre kostmalt heltredør med fire profilerte speil. Vanlige dørterskler. Mye bruksmerker og slitasjer. Innerdører går trangt og må justeres. Generelt: Eldre overflater. Antatt fra 1970 til 1990-tall og eldre. Boligen har ingen påslått varme på befaringsdagen. Det er fuktig innvendig og det dugger på alle overflater, tak, vegger, vinduer, og innerdører. Det er bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Forskjellige typer gulv. Nivåforskjell på gulv. Lave takhøyder. Trebjelkelag med statikk fra byggeår som ligger mot fuktutsatt jordkjeller og kryperom. Markerte skjevheter på trebjelkelag. Mest markert i stuedel 2. Planavvik på +/- 0 til 30 mm. Relativ fuktighet på befaringsdagen i 1.etg er 75 % ved 14,2 gr C. Innvendig panel har 24 % fukt på befaringsdagen. Ingen håndløper på innvendig trapp. Plassbygget trapp har en innvendig bredde på ca 72 cm. Det er muselort på gulv. Takessplater har glidd ut av spor i vindfang 1. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.etg: Takhøyde er ca 2 m i flat himling.

-Gang har malte plater i tak, skråtak. Malte plater på vegger, malt tregulv. Tett plassbygget, lakkert furutrapp til 1.etg. 230 V sikringsskap med porselenssikringer og hovedsikring i trappeoppgang. Røykvarsler. Luke til krypeloft.

-Soverom 1 har malte, porøse plater i tak. Delvis skråtak. Malte, porøse plater på vegger. Malt tregulv med noe gulvbelegg. Ventil i yttervegg. Røykvarsler. Plassbygget klesskap.

-Soverom 2 har panel i tak, panel på vegger, malt tregulv med delvis gulvbelegg. Pusset og malt teglpipe uten vedovn. Kottluke til knekott. Luke i tak til krypeloft.

-Soverom 3 har malte plater i tak, delvis skråtak. Malte plater på vegger, malt tregulv. Ventil i yttervegg. Plassbygget dobbelt klesskap. Pusset og malt teglpipe og brannmur med eldre vedovn som står på blikkplate.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Hulkil taklister og halvstaff taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Eldre listverk med bruksmerker og slitasjer. Innerdører: Eldre kostmalte, slette finerdører med vanlige dørterskler. Bruksmerker og slitasjer. Innerdører går trangt og må justeres. Eldre overflater. Antatt fra 1970 til 1990-tall og eldre. Boligen har ingen påslått varme på befaringsdagen. Det er fuktig innvendig og det dugger på alle overflater, tak, vegger, vinduer, og innerdører. Det er bruksmerker og slitasjer på alle overflater, og store bruksmerker og slitasjer på gulv. Lave takhøyder. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe svak statikk ved hard gange. Markerte skjevheter på trebjelkelag. Mest markert på soverom. Planavvik på +/- 0 til 40 mm. Relativ fuktighet på befaringsdagen i 2.etg er 79,9 % ved 13,2 gr C. Lavt rekkverk med høyde på 59 cm. Det er generelt innestengt luft, og det lukter muselort. Muselort på gulv. Det drysser muselort fra loft. 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 1/2 etasje, opprinnelig antatt bygget i 1911. Tilbygget vindfang, bad, vaskerom og WC på plan 1 i 1975. Det foreligger generelt lite opplysninger om andre endringer, men deler av ytterkledning antas å være fra 1990-tall, da vinduer på samme vegg er stemplet 1991. Taktekking av takstein antas å være fra 1975.

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:	3 627 000,-	
- Fradrag:	3 199 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	428 000,-	428 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	293 000,-	
- Fradrag:	184 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	109 000,-	109 000,-
Verdi uthus som ny i dag:	1 643 000,-	
- Fradrag:	1 221 000,-	
= Teknisk verdi uthus:	422 000,-	422 000,-
Tomteverdi:		750 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 400 000,-
Låneverdi:		1 120 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, størrelse på eiendommen, beliggenhet og skjønn.

Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 14 000,-

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
1.etg	68	0	0	16	68	0
2.etg	32	0	0	0	32	0
SUM BYGNING	100	0	0	16	100	0
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1995	0	37	0	0	0	37
SUM BYGNING	0	37	0	0	0	37
SUM BRA	37					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Låve kjeller	0	25	0	0	0	25
Låve 1.etg	0	92	0	0	0	92
Låve 2.etg	0	96	0	0	0	96
SUM BYGNING	0	213	0	0	0	213
SUM BRA	213					

BRA-i:

1.etg: Vindfang, bad/vaskerom, WC (tilbygg). Kjøkken, stue 1, stue 2, vindfang.

2.etg: Gang, 3 stk soverom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er jordkjeller under kjøkken som ikke er medtatt i bruksareal. Jordkjelleren har et gulvareal på ca 13 m², og en varierende takhøyde fra ca 1,88 m til 1,90 m. Rommet er fuktig og ikke egnet som lagringsrom. Eldre enebolig antatt bygget i 1911, tilbygget i 1975. Det foreligger ingen opprinnelige tegninger på boligen. Det foreligger plantegning på tilbygg datert 10.06.1975, som er i tråd med romløsning. Boligen har lave takhøyder. Ca 2,28 m i tilbygg. Ca 2,23 m som det laveste på plan 1. Ca 2 m i flat himling 2.etg. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen godkjente feietrinn på yttertak til pipe. Boligen har risikokonstruksjon for fukt, det er trebjelkelag mot grunn uten tilfredsstillende lufting. Trebjelkelag og bunnsvill i tilgjengelig kryperom i tilbygg har råte og sopp. Det må påberegnes å avdekke skjulte skader i både vegger og bjelkelag ved renovering. Eiendommen har manglende sikring mot jernbanelinjen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

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

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

21/11/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Ingen grunnmur. Ringmur med kryperom og jordkjeller med stablet gråstein. Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av plasstøpt betong på både opprinnelig bolig og på tilbygg. Bolig har delvis jordkjeller av stablet gråstein og kryperom. Tilbygg har kryperom. Terrasser er fundamentert på stedlig grunn.

Merknader: Plasstøpt ringmur fra byggeår med gråstein og sparestein. Røffe overflater. Ventiler i ringmur er tettet. Riss i ringmur. Delvis skifersatt ringmur som har løse skiferplater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

1. Krypekjeller med tilgang fra luke i gulv i tilbygg. Kryperom under tilbygg, har synlig stubbeloft av tre og ringmur av plasstøpt betong. Jordgulv. Ventiler i ringmur. Synlig plasstøpt drager som opplegg for trebjelkelag.

2. Kryperom/jordkjeller med tilgang fra gulvlem på kjøkken. Synlig stubbeloft, vegger av plasstøpt betong og stablet gråstein. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Det er plassert en 200 L varmtvannsbereder fra 1973 med fleksible rør og fast el-tilkobling i jordkjeller. Eldre vannpumpe. Trykktank av glassfiber fra 1995. Noe synlige rør-i-rør fra kjøkkenbenk og et avløp fra kjøkkenbenk med stakeluke. Eldre stoppekraner. Ventiler i ringmur, og et eldre vindu til å åpne. Stakeluke i gulv.

Merknader: 1. Ventiler må holdes åpne. Fuktig i kryperom og fuktig i grunn. Relativ fuktighet på 81% ved 12,2% gr C på befaringsdagen. Målt fukt i stubbeloft på ca 37% på befaringsdagen. Det lukter kjeller. Det er råte på trebjelkelag over ringmur. Soppdannelser og kjellerlukt. Høy luftfuktighet og lite luftsirkulasjon er fare for utvikling av råte og sopp, skader har oppstått. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

2. Ventiler må holdes åpne. Ventiler er tettet. Det er fuktig i jordkjeller, ca 82% relativ fuktighet ved 12,2 % gr C på befaringsdagen. Målt ca 28,5% fukt i stubbeloft på befaringsdagen. Stubbeloft ligger fuktutsatt til mot ringmur. Det lukter kjeller. Det er soppdannelser på blant annet trestige. Det er soppdannelser på mur og betongvegger. Hull i treverk etter skadedyr. Riss i plasstøpte vegger. Fuktig på innsiden av plasstøpte betongvegger. Høy luftfuktighet og lite luftsirkulasjon er fare for utvikling av råte og sopp, skader har oppstått. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering. Ringmur med kryperom og jordkjeller. Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår.

Merknader: Boligen har ingen drenering. Ingen rom under terreng for varig opphold, kun jordkjeller og kryperom.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist 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 reisverk og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg, både ved hoveddør og ved kjøkken. Ytterkledning av stående trepanel med not og fjær. Kraftige hjørnekasser. Bunnstokk og belte med vannbrett på opprinnelig bolig. Tømmermannspanel på tilbygg. Gesimskasser av synlig treaktro med synlige sperreender på opprinnelig bolig. Gesimskasser av trepanel med spalte på langvegg på tilbygg.

Merknader: Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Etterslep på vedlikehold. Råteskader på ytterkledning, hjørnekasser og bunnstokk. Ingen luftet konstruksjon. Råte på veggkonstruksjon/bunnsvill, der den ligger mot plasstøpt ringmur i kryperom som blant annet danner grunnlag for TG 3. Svartsopp utvendig. Det er tett sprekker i ytterkledning og bunnstokk med en del fugemasse som samler vann, og skaper fukt/råte. Etterslep på vedlikehold som resulterer i forringet levetid av konstruksjon og ytterkledning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite kostmalte husmorvinduer fra 1975 og 1991. Hvite kostmalte sidehengslet, doble vinduer fra antatt 1940/1950-tall. Ett eldre kostmalt sidehengslet kjellervindu innsatt i mur. Rømningsstige fra soverom 1 i 2.etg. Ytterdør 1 på bolig er eldre, hvit kostmalt dør med panelprofil på dørblad og ruglet glass. Ytterdør 2 på bolig er eldre, hvit kostmalt dør med panelprofil på dørblad og ruglet tredelt glass.

Merknader: Stort etterslep på utvendig og innvendig vedlikehold. Værbitte slitte ytterdører og vinduer. Vindu går trangt og har svellet. Ytterdører har bruksmerker og slitasjer, og er værbitte. Etterslep på vedlikehold som har forringet levetiden. 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 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Takkonstruksjonen har kvist med to kilrenner og takkonstruksjonen på tilbygg ligger lavere enn opprinnelig bolig med vinkel. Taktro av trebord, teknet med enkeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft på både opprinnelig bolig og tilbygg. Teglpipen over yttertak nær mønet med pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Ingen luftet takkonstruksjon. Svak statikk på opprinnelig takkonstruksjon, synlig inne på loft. Takkonstruksjonen har kvist med to kilrenner som er utsatt vedlikeholdspunkt. Fuktmerker ved kilrenner, synlig inne på loft. Eldre større råteskader synlig fra loft. Ingen snøfangere på yttertak. Forsterkning av takkonstruksjonen må utføres ved renovering. Sees i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1911/1975

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takto av trebord fra 1911 og 1975, tekket med enkeltkrum betongstein fra antatt 1975.

Merknader: Takto av trebord, tekket med eldre enkeltkrum betongstein. Mose på takstein. Mønepanner er ikke festet. Værbitt og slitt takstein. Værbitte og slitte vindskibord. Etterslep på vedlikehold. Takkonstruksjon har to kilrenner som er fuktutsatte vedlikeholdspunkt, og overgang til gavlvegg og langvegg som er fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Det er observert mye råte på takto fra 1911 inne på loft. Takstein og mønepanner har liten eller ingen overdekning på kvist. Det er knuste takstein. Fuktig under takstein på sløyfer/lekter og underlagspapp. Det mangler overgangsbeslag mellom tak og kvist. Generelt mangler og etterslep på vedlikehold som forringer levetiden. Yttertaket med undertak må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Hvitmalte takrenner og nedløp av sink. Takfotbeslag, israftbeslag, pipebeslag og luftehatt. Overband på takrenner. Overgangsbeslag tak/vegg. Kilrenner. Takrennenedløp er ført vekk fra ringmur i egne rør.

Merknader: Værbitte og slitte takrenner, nedløp og beslag. Overflater flasser. Slitt pipebeslag med usikker tetting. Manglene beslag og ymse beslagutførsel i overgang ved kilrenner. Det mangler overgangsbeslag mot kvist, og det mangler takrenner og beslag på kvist. Takrennekroker har lang avstand og er festet på sperrer, med avstand på ca 80 cm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Mangelfulle eldre beslagsløsninger som gjør deler av konstruksjonen fuktutsatt. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

TG 3 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

1. Kaldt krypeloft med tilgang fra luke i gang og soverom 2 i 2.etg. Loftet har synlig tretakto og plassbygget sperretak. Isolasjon av sagflis og noe etterisolert mineralull over soverom 2. Synlig pusset teglpipe, og en ventil i gavl på kvist.

2. Knekott med tilgang fra soverom 2, som har tilgang til kaldt kryploft over tilbygg. Synlig tretakto, synlig plassbygget W-takstoler, isolasjon.

Merknader: 1. Ingen lufttilgang ved raft. Ingen lufttilgang eller ventiler på gavlvegger, med unntak av kvist. Mye muselort som drysser ned mellom himlingen. Fuktskader, flekker og råte på taktro, både ved pipe og markert på taktro mot mønet. Store vepsebol. Dårlig isolering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

2. Ingen lufttilgang ved raft eller i gavlvegg. Mye muselort. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

1. Terrasseplattning på grunn på ca 4 m² ved hoveddør til vindfang 2. Det har bjelker av uimpregnert trematerial. Gulvbord av impregnerte trematerialer. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord og rekkverkshøyde 77 cm.

2. Terrasseplattning på grunn på ca 12 m² ved hoveddør til vindfang 1. Det har bjelker av uimpregnert trematerial. Gulvbord av impregnerte trematerialer. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord og rekkverkshøyde 77 cm

Merknader: 1 og 2. Stort etterslep på vedlikehold på begge terrasseplattninger og rekkverk. Værbitte, slitte terrassebord med råte. Værbitte og slitte rekkverk med råte. Terrasser må renoveres Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Skifersatt teglpiper og brannmur med sotluke i stue 1, eldre vedovn som står på kobberplate. Pusset og malt teglpiper uten vedovn på soverom 2 i 2.etg. Pusset og malt teglpiper og brannmur med eldre vedovn som står på blikkplate på soverom 3 i 2.etg. Teglpiper over yttertak, nær møne med pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Teglpiper fra byggeår. 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 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom og statikk fra byggeår i 1.etg. Deler av 1.etg er antatt støpt plate på grunn. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Innvendig tett malt svingtrapp mellom 1. etg og 2. etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbeloft mot jordkjeller og krypekjeller som er fuktutsatt risikokonstruksjon. Det er lite eller ingen luftsirkulasjon under utilgjengelig kryperom. Det er avdekket sopp og råte på trebjelkelag, bunnsvill og stubbeloft i kryperom under tilbygg. Tiltak for utskiftninger av skadet treverk må utføres. Målt fukt i stubbeloft på ca 37 % på befaringsdagen. Trebjelkelag med statikk fra byggeår på plan 1 som ligger mot fuktutsatt jordkjeller og kryperom. Markerte skjevheter på trebjelkelag. Mest markert i stuedel 2. Planavvik på +/- 0 til 30 mm. Trebjelkelag med statikk fra byggeår på plan 2. Noe svak statikk ved hard gange. Markerte skjevheter på trebjelkelag. Mest markert på soverom. Planavvik på +/- 0 til 40 mm. Ingen håndløper på innvendig trapp. Plassbygget trapp har en innvendig bredde på ca 72 cm. Lavt rekkverk med høyde på 59 cm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

10. Våtrom

10.1 Bad/vaskerom 1.etg

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, våtromsplater på vegger. Ventil i tak. Dusjarmatur på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Vinduer i våtsone. Badekar med armatur mot kjøkken. Eldre enkel baderomsinnredning med dører på underskap. Porselensvask. Speilskap. Lys med kontakt.

Merknader: Våtrom fra 1975. Ingen avtrekksvifte. Fuktutsatt ventil i tak. Vindu i våtsone med fuktmerker. Eldre våtrom med overflater fra 1975. Våtrommet er eldre og slitt og må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg med oppkant og nedsenktet dusjnisje. Varmekabel i gulv. Sluk i nedsenket dusjnisje.

Merknader: Våtrom fra 1975. Ingen luftet dørterskel. Rørgjennomføringer i gulv i våtsone. Våtrom og overflater fra 1975. Våtrommet er eldre og slitt og må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1975

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. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra WC mot dusj. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befarringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1975. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet er eldre og slitt og må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 3 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1975

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Todelt rett kjøkkeninnredning fra 1975. En rett del på vegg mot stuedel 2, og en rett del på vegg mot bad/vaskerom. Kostmalte, grønne og slette overflater på både overskap og underskap. Laminert brun benkeplate, og heldekkende benkebeslag av rustfritt stål med to kummer, hvorav en dyp. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Ett høyskap. Avtrekksvifte til yttervegg. Ventil i yttervegg. Kjellerlem til jordkjeller. Vanlig stekeovn.

Merknader: Vann og avløp er ikke testet. Vann var avslått på befarringsdagen og eldre kraner i jordkjeller er ikke prøvet. Kjøkkeninnredning fra 1975 med bruksmerker og slitasjer. Fuktmerker inne i kjøkkenbenk. Muselort i kjøkkenbenk. Slitasjer og blåser i gulvbelegg. Fuktig i underliggende konstruksjon mot jordkjeller og kryperom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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 3 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1975

Hovedstoppekransen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc/vaskerom og kjøkken fra 1975. 200 L varmtvannsbereder fra 1973 plassert i jordkjeller sammen med eldre vannpumpe, trykktank fra 1995 og nyere stakeluge i gulv. Gulvmontert wc på bad. Opplegg for vaskemaskin på bad. Eldre stoppekranser i jordkjeller. Privat VA.

Merknader: Eldre sanitær og vanninstallasjoner fra 1975 som naturlig fornyes ved renovering av kjøkken og våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. VA må generelt sjekkes av autorisert rørlegger. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Plassert en 200 L varmtvannsbereder fra 1973 med fleksible rør og fast el-tilkobling i krypekjeller.

Merknader: 200 L varmtvannsbereder fra 1973, plassert i fuktig miljø i jordkjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen varmesentraler. Ingen nedgravd parafintank.

TG 3 13.5 Ventilasjon

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

Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i yttervegger og noen ventiler i vindu. Avtrekk til yttervegg på kjøkken.

Merknader: Ingen avtrekk fra våtrom, ventil i tak på bad som er fuktutsatt. Ventiler i kryperom er tettet. Det var generelt fuktig innemiljø i boligen på befaringsdagen og det ble målt relativ fuktighet i 1.etg på 75% ved 14,2 °C på befaringsdagen. Innvendig panel har 24% fukt på befaringsdagen. Ved renovering må det etableres tilstrekkelig med luftsirkulasjon. Det var ikke påslått varme i boligen på befaringsdagen. 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. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 13.6 Toalettrom

WC har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Ventil i tak. Vask, panelovn. Gulvmontert WC. Ventil i vindu.

Merknader: Eldre wc-rom med bruksmerker og slitasjer. Vannet var avslått på befaringsdagen. Sanitær fra 1975. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus**TG 2** 14.1 Garasje – uthus

1. Garasje fra antatt 1995. Dobbel garasje fundamentert på stedlig grunn. Plasstøpt plate på mark med ringmur i høyde 80 cm. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av stående trepanel/låvekledning og takplater. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak. Gesimser av tretaktrø på gavler og langsider. Taktrø av sydd plast på resterende. Takteking av A-takplater. 2 stk vippeporter av tre med vindu. To enkle garasjevinduer, og en boddør.

2. Tradisjonell låve med kjeller og møkkkjeller. Høyløe. Grisefjøs. Ganger og utedo. Åpen låve i 2.etg med låvebru. Fundamentert med pilarer og trebjelkelag. Konstruksjon av reisverk med låvekledning, konstruksjon av betong/mur på fjøsdel med møkkkjeller. Saltakkkonstruksjon av sperre og åstak tekket med A-takplater.

Merknader: 1. Garasje med etterslep på vedlikehold utvendig og innvendig. Skifersatt ringmur utvendig som løsner. Kalk, salt og fuktutslag innvendig på ringmur. Svak statikk på plassbygget sperretak og plassbygget drager til takkonstruksjonen. Porthøyde på ca 1,95 m ved åpen port. Røft betonggulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Eldre låvebygning med vedlikeholdsbehov. Ingen snøfangere på yttertak. Værbitt og slitt ytterkledning. Knuste vinduer. Riss i grunnmur og understøttelser. Har sin funksjon som lager. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. Eldre/ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 1975/1995

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.

230 V åpent elektrisk anlegg. Opprinnelig eldre el-anlegg. Ukjent årstall. Det foreligger opplysninger om delvis rehabilitering i 1995, og ved tilbygging i 1975. Sikringsskap med porselenssikringer, plassert i trappeoppgang til 2.etg. Jordfeilbryter. Hovedsikring av porselenssikring inne i sikringsskap.

Merknader: Eldre el-anlegg med lite opplysninger da boligen selges som dødsbo. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Eldre og nyere åpent el-anlegg. Jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på boligen som er bygget i antatt 1911 eller tilbygg i 1975. 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 befarings 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.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
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:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.1	Bad/vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad/vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-