

Tomannsbolig, horisontaldelt
Heddalsvegen 558
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 24/07/2025

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:25, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Hardang Heia Eiendom AS
Tomt:	1287,7 med noen fiktive grenser m²
Konsesjonsplikt:	Nei, ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. K13 kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	IF
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1952
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.07.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Kristoffer Heia
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Heddalsvegen, Notodden kommune. Flat tomt med gruset oppstilling og hage. Ligger inntil E-134. Støy fra hovedvei i hage. Ligger i etablert område for spredt boligbebyggelse, ca 7 min fra Notodden.

OM BYGGEMETODEN:

Horisontaldelt tomannsbolig med kjeller, opprinnelig bygget i 1952, tilbygget i 1982. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grus og sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong på opprinnelig bolig. Kjeller på opprinnelig bolig med plasstøpt betonggulv mot grunn. Tilbygg med stue og terrasse, er fundamentert på stripemur av lettklinker på stedlig grunn og tilbygg ved inngangsparti er fundamentert med ringmur av lettklinker som har kryperom. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av plasstøpt betong. Plasstøpt dekke på tilbygg mot kryperom og stripemur. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra respektive byggeår. Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av både liggende trekledning (vestlandskledning) og tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel i gesimser på både langvegger og gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygget inngangsparti og vinkel ved tilbygget stue og terrasse. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, tekket med flat betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg og terrasse, samt vinkel ved innbygget inngangsparti. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Horisontaldelt tomannsbolig med kjeller, opprinnelig bygget i 1952, tilbygget i 1982. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eldre tomannsbolig som har renovering og vedlikeholdsbehov utvendig, slik som blant annet, drenering, ytterkledning, tekking av yttertak, mm. Boligens innvendige overflater er normalt godt vedlikeholdt og er malt opp i 2024-2025. El-anlegg, kjøkken og våtrom er fra perioden 2011-2022. Boligen har rom under terreng, men ingen rom for varig opphold, det er dreneringsløsning fra byggeår. Det er registrert fukt i furugulv på tilfarer på 24 % i kjellerbod på befaringsdagen og det er også registrert fukt på 35 % i utforet og kledd vegg under terreng på befaringsdagen. Alle lufteluker var enten tettet eller lukket og må stå åpne for sirkulasjon. 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 10.03.2010. Boligens 1. etg var ikke bebodd på befaringsdagen, boligens 2. etg var utleid på befaringsdagen.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er fra 1,91 til 2,11 m.

-Bod 1 har malt betongtak, betongvegger, betonggulv. Synlige kobberrør til utevann.

-Bod 2/teknisk rom har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv. Ventil i yttervegg. Synlige avløpsrør av PVC. 2 stk 194 L varmtvannsbereder fra 2022. Samlestokk for rør-i-rør-system med stoppekraner.

-Bod 3 har malt betong i tak, malte betongvegger, betonggulv. Sotluke. Pusset brannmur av tegl med sotluke.

-Bod 4 har malt betong i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Synlig rørføring for rør-i-rør og avløpsrør av PVC. Brannmur av tegl med eldre parafinovn.

-Gang har malt betong i tak, malte betongvegger og panel på vegger, betonggulv. Avløpsrør av PVC. Stakeluke i gulv. Plassbygget kott under trapp Synlig vannrørføring av kobberrør og rør-i-rør-system. Stoppekran. Vannkran. Reduksjonsventil. Plasstøpt svingtrapp til 1.etg med furugulv i trinn. Inspeksjonsluke til kryperom under tilbygg. Listverk: Beiset og trehvitt listverk. Noe listverk i gang, bod/teknisk, bod 4. Glatte taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre innerdører. Plassbygget dør mellom gang og bod 1. Slett lakkert finerdør mellom gang og bod 3. Malt heltredør med 4 speil mellom bod 3 og bod 4. Vanlige dørterskler. Ingen dørblad mellom gang og bod/teknisk. Generelt: Kjeller med eldre overflater fra byggeår. Røffe overflater. Bruksmerker og slitasjer. Varierende takhøyder. Bod 4 er innredet med panel på vegger og tilfarergulv som er risikokonstruksjon for fukt. Kjellervinduer under innsetting som ikke er ferdig pusset inn i mur. Riss og sprekker i betonggulv. Røffe overflater på betonggulv. Fukt i hjørne på bod 1 og bod 3 etter taknedløp. Sotrenner fra sotluke. Hovedstoppekranen er ikke merket. Hovedstoppekran drypper. Sikringsskap i ende av gang ute av funksjon. Lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese på 1,65 m. Kommunalt vann med høyt vanntrykk. Overtrykksventil på varmtvannsbereder slår ut, ligger vann på gulv rundt bereder. Sluk i bod 2 er ikke tilkoblet kommunal va.

1.etg: Takhøyder er fra 2,28 m til 2,48 m.

-Vindfang har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg på tregulv med tilfarer.

-Gang har malte plater i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg på tregulv med tilfarer. Røykvarsler. Brannslukningsapparat. Dør til kjeller. Sikringsskap med automatsikringer fra 2011.

-Mellomgang har takess, malte plater på vegger, malte panelplater på vegger, malt brannmur av tegl.

-Soverom 1 har takess, innkasset drager i tak. Malt panelplate på vegger. Gulvbelegg på tregulv med tilfarer. Ventil i vindu.

-Soverom 2 har malte plater i tak, malt MDF-panel på vegger og pusset og malt brannmur, gulvbelegg på tregulv med tilfarer. Ventil i vindu.

-Bad/WC/vaskerom har letthimling i tak med spot, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn, flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk i gulv i dusjnise og under vask. Avtrekksventil i tak. Dusjarmatur på vegg mot soverom 2. Dusjdører av glass. Opplegg for vaskemaskin og bidet. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Hvit, slett, høyglans baderomsinnredning med skuffer. Ett veggmontert høyskap. Speil, lys og kontakt.

-Stue har takess, synlig drager i tak, malte panelplater på vegger, gulvbelegg på tregulv med tilfarer. Røykvarsler i tak. Varmepumpe. Heve/skyvedør til overbygget terrasse. Ventil i vinduer. Malt brannmur av tegl med eldre vedovn. Åpning til mellomgang, åpning til kjøkken.

-Kjøkken har malte plater i tak, (lydthimling med 2-lag gips) malte plater på vegger, gulvbelegg på tregulv med tilfarer. Ventil i vindu. Åpning mot stue.

-Kontor har malt panel i tak, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot kryperom med varmekabel.

Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og hulkil taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Vanlige dørterskler. Dampelister i karm til soverom 2. Ingen flat dørterskel til bad. Normale bruksmerker på innerdører. Eldre hvit, kostmalt finerdør til kjellertrapp. Innerdører må påberegnes justering. Ingen dørblad mellom gang og mellomgang. Dørkarm mellom gang og mellomgang er fra byggeår. Generelt: Både eldre og nyere overflater. Overflater er malt i 2024. Bruksmerker og hakk etter oppheng på vegger. Knirk i tilfarergulv. Noe nivåforskjell på gulv. Mest markert knirk i overgang mellom stue og kjøkken. Det er hakk i gulvbelegg, blant annet på kontor og stue. Noe bulker på gulvbelegg mot dørterskler. Gulv i gang og mellomgang ligger mot dørterskel. Noe uferdig finish mot dørterskler. Planavvik på gulv ca +/- 0-20 mm. Skjevhet på tilfarergulv. Normalt vedlikeholdte overflater.

2.etg: 2,28 m til 2,42 m.

-Vindfang har malt panel i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på betonggulv mot kryperom med varmekabel. Tett svingtrapp til 2.etg. Vindfang på plan 1.

-Gang har malte plater i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Røykvarsler. Tett svingtrapp til vindfang. Tett svingtrapp til loft. Brannslukningsapparat.

-Mellomgang 1 har takess, malte plater på vegger med malt brystningspanel, gulvbelegg.

-Mellomgang 2 har takess, malte plater på vegger og malte panelplater på vegger, malt brannmur av tegl. Åpning til stue. Sikringsskap med automatsikringer fra 2011.

-Soverom 1 har takess, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i vindu. Dør med plassbygget kleskott.

-Soverom 2 har takess, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i vindu. Dør med plassbygget kleskott.

-Soverom 3 har takess, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg. Pusset og struktur malt teglpipe og brannmur ute vedovn. Ventil i vindu. Ventil i pipe. Røykvarsler.

-Bad/WC har letthimling i tak med spot, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn, flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk i gulv i dusjnise og under vask. Avtrekksventil i tak. Dusjarmatur på vegg mot soverom 3. Dusjdører av glass. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Hvit, slett, høyglans baderomsinnredning med skuffer. Speil med lys.

-Vaskerom har takess, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv under vaskemaskin. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Avtrekksvifte på yttervegg. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu.

-Stue har malte plater i tak, synlig drager i tak, malte plater på vegger, gulvbelegg. Malt brannmur av tegl med peis. Åpent til mellomgang 2. Åpent til kjøkken. Ventil i vindu. Varmepumpe. Heve/skyvedør til terrasse.

-Kjøkken har takess, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg.

Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og hulkil taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Vanlige dørterskler. Dampelister i karm til soverom 2. Ingen flat dørterskel til bad. Normale bruksmerker på innerdører. Innerdører må påberegnes justering. Ingen dørblad mellom gang og mellomgang 1. Generelt: Både eldre og nyere overflater. Overflater er malt i 2024. Bruksmerker og hakk etter oppheng på vegger. Knirk i gulv. Noe nivåforskjell på gulv. Noe bulker på gulvbelegg mot dørterskler. Gulv i gang og mellomgang ligger mot dørterskel. Noe uferdig finish mot dørterskler. Planavvik på gulv ca +/- 0-20 mm. Normalt vedlikeholdte overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Horisontaldelt tomannsbolig med kjeller, opprinnelig bygget i 1952, tilbygget i 1982. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Kjøkken 1. etg, 2022.
- Kjøkken 2. etg, 2022.
- Lydhimling med 2-lag gips på kjøkken 1. etg, 2022.
- Nedlektet himling med gips i stue, 2. etg, 2022.
- Varmepumpe 2. etg, 2022.
- Røropplegg, 2010/2011.
- El-anlegg begge etg, 2011.
- Bad/wc 1. etg, 2010. Innredning fra 2025.
- Bad/wc 2. etg, 2010. Innredning fra 2022.
- Vaskerom 2. etg, 2010.
- Varmepumpe 1. etg, 2016.
- 3-lags isolerglass på vegg mot E-134.

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:	7 587 000,-	
- Fradrag:	2 966 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 621 000,-	4 621 000,-

Verdi bod som ny i dag:	81 500,-	
- Fradrag:	31 700,-	
= Teknisk verdi bod:	49 800,-	49 800,-

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

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

Låneverdi:		2 560 000,- (80%)
-------------------	--	--------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 10 127,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	75	0	0	0	0	75
1.etg	105	0	0	20	105	0
2.etg	98	0	0	15	95	3
Loft	38	0	0	0	0	38
SUM BYGNING	316	0	0	35	200	116
SUM BRA	316					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod	0	10	0	0	0	10
SUM BYGNING	0	10	0	0	0	10
SUM BRA	10					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller (boenhet 1): 4 stk boder, gang

1.etg (boenhet 1): Vindfang, mellomgang, gang, 2 stk soverom, bad/WC/vaskerom, stue, kjøkken, kontor.

2.etg (boenhet 2): Vindfang, gang, mellomgang, mellomgang 2, 3 stk soverom, bad/WC, vaskerom, stue, kjøkken.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plantegninger fra byggeår og fra tilbygging i 1982 som er i samsvar med boligen med unntak av soverom i 2. etg som er ombygget til vaskerom og arbeidsrom som er soverom, soverom i 2. etg er delt med gang og bod, rømningsveier er ivaretatt. Kjeller har lave takhøyder fra ca 1,91 m - 2,11 m og hele kjeller settes som S-rom. Areal på loft er inkludert trapperom. Rombruken i boligen settes 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 feietrinn på yttertak. Kommunalt vann med høyt vanntrykk, det er montert reduksjonsventil, men overtrykksventil på varmtvannsbereder slår ut. Sluk i bod 2 i kjeller er ikke tilkoblet kommunal va.

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

24/07/2025

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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grus og sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong på opprinnelig bolig. Kjeller på opprinnelig bolig med plasstøpt betonggulv mot grunn. Tilbygg med stue og terrasse, er fundamentert på stripemur av lettklinker på stedlig grunn og tilbygg ved inngangsparti er fundamentert med ringmur av lettklinker som har kryperom.

Merknader: Grunnmur fra byggeår. Riss i grunnmur ved overgang tilbygget stripemur. Nylig innsatte vinduer er ikke pusset inn på befaringsdagen. Upusset stripemur og ringmur. Stedvis fuktig i kjellerboder, men ingen rom under terreng for varig opphold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

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

Kryperom under tilbygg fra 1982. Tilgang for inspeksjon via eldre vindu i trappenedgang i kjeller. Høyde på ca 44 cm. Betong i tak, ringmur av lettklinker, støpt betonggulv mot grunn. Ventiler i ringmur.

Merknader: Muselort. Det lukter noe kattelort. Katter kommer inn via ventilluke under terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Taknedløp er ikke ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Dreneringsløsning på kjeller fra byggeår. Ingen rom for varig opphold i kjeller. Det er fuktig i kjellerboder særlig der nedløp ikke er ført vekk fra ringmur, det er målt fukt i bod med furugulv og utforet vegger på 24 % i furugulv og 35 % i bunnsvill på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke 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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av både liggende trekledning (vestlandskledning) og tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel i gesimskasser på både langvegger og gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygget inngangsparti og vinkel ved tilbygget stue og terrasse.

Merknader: Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra respektive byggeår gis TG 2. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ytterkledning av tømmermannskledning ligger fuktutsatt til der den ligger nær bakkenivå og er utsatt for sprut. Råte på tømmermannskledning nederst mot bakkenivå på vegg ved terrasse som danner grunnlag for TG 3. Vann spruter opp fra bakkenivå. Generelt eldre, men vedlikeholdt liggende ytterkledning. Noe vridde kledningsbord i gavler. Vridde kledningsbord der liggende trekledning har skjøter. Skjøter på ytterkledning er fuktutsatt. Det må påberegnes vedlikehold av ytterkledning og gesimskasser og det kan avdekkes råte på bunnsvill der tømmermannskledning har råte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 fabrikkmalte, tophengslet vinder innsatt i mur fra 2025. Hvite kostmalte husmorvinduer med ventil i vindu fra antatt byggeår 1982/1990-tall. Hvitt fabrikk malt husmorvindu på kjøkken fra 2018. Hvitt fabrikk malt vindu på kontor 1.etg fra 2010. Hvite fabrikkmalte husmorvindu på soverom 1 i 1.etg fra 2000-tall. Heve/skyvedør i både 1.etg og 2.etg som er hvit kostmalt fra antatt 1982. 2 stk hoveddører som er hvite fabrikkmalte med glass fra 2010. Dør til 2.etg har katteluke. Hvite kostmalte doble vinduer på loft fra 1952.

Merknader: Kjellervinduer fra 2025 gis TG 1, men er uferdig pusset inn og står noe fuktutsatt til ytterst i grunnmur. Resterende fabrikkmalte hvite husmorvinduer med normale bruksmerker gis TG 1. Ytterdører med bruksmerker, hakk og sprekke dannelser på dørbled. Eldre vinduer som er normalt vedlikeholdt og som krever videre vedlikehold. Noe værbitte utvendig. Noe kondensmerker innvendig. Utvendig omramming fra antatt 1980-tall. Vannbrett og beslag fra antatt 1980-tall. Vinduer på loft fra byggeår 1952 som bør renoveres. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, tekket med flat betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg og terrasse, samt vinkel ved innbygget inngangsparti. Gesimskasser av trepanel i gesimskasser på både langvegger og gavler. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpipeline over yttertak på mønet med pipebeslag og beslag på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Små svanker på takflate. Lufttilgang er tett ved raft, ingen luftespalter i gesimser. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1952/1982

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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.

Taktro innsisert fra loft. Taktro av trebord, tekket med flat takstein fra byggeår. Hvite sløyfer og lekter og underlagspapp fra respektive byggeår. Tak over inngangsparti er tekket med shingel.

Merknader: Flat takstein fra byggeår. Mose på takstein. Svanker på takflater. Ingen luftespalter i gesimskasser. Vedlikehold på gesimser og vindski er utført og må videre påberegnes. Takkonstruksjon har vinkel ved kilrenne som er vedlikeholdspunkt. Ingen overgangsbeslag mellom tak og vegg på overbygget inngangsparti som er teknet med shingel. Taktekkingen av flat takstein ansees utgått på levetid og er helt på grensen til TG 3, men det er ikke avdekket noen lekkasjer på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag fra 2025, kilrenner, pipebeslag med bøyle på topp.

Merknader: Takrenner og beslag har sin funksjon, men er værbitte. Kilrenner flasser. Tørre fuger ved pipebeslag. Usikker tetting rundt pipebeslag. Ingen overgangsbeslag mellom tak og vegg på tilbygget inngangsparti. Taknedløp må føres vekk fra ringmur og grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra trapp i 2.etg. Loftet har et bruksareal på ca 38 m². Større gulvareal for lagring. Gulvet ut mot knevegg for lagring. Synlig plassbygget sperretak med tretakto. Pipe med feieluke. Mekanisk vifte koblet til luftekanal pipe. Noe lufttilgang ved raft. Doble sidehengslet, hvite kostmalte vinduer fra byggeår i gavler. Durgovertil. Røykvarsler. Sotrenner ved feieluke.

Merknader: Muselort. Delvis tettet lufttilgang ved raft. Ingen ventiler i gavler eller i vinduer. Ventiler må etableres for bedre luftsirkulasjon. Vinduer fra byggeår 1952. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

1. Overbygget terrasse ved inngangsparti på 5 m². Fundamentert med betongpilar på stedlig grunn. Terrassegulv av impregnerte gulvbord. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord. Rekkverkshøyde 76 cm. Overbygget terrasse til felles inngang for begge boenheter. Malt paneltak i overbygget tak.

2. Overbygget terrasse 1. etg på 15 m² med tilgang fra bakkenivå og heve/skyvedør i stue. Malt spaltehimling og synlig drager i tak. Fundamentert med stripemur av lettklinker på stedlig grunn. Terrassegulv av impregnerte trebord fra 2010. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord. Rekkverkshøyde 87 cm. Rømningsstige.

3. Overbygget terrasse 2. etg på 15 m² med tilgang fra heve/skyvedør i stue. Malt spaltehimling og synlig drager i tak. Fundamentert med tresøyler ned på underliggende konstruksjon. Terrassegulv av malte trebord fra byggeår. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord. Rekkverkshøyde 87 cm.

Uteområde rundt inngangsparti og terrasse har belegningsstein og plasstøpte utvendige trapper.

Merknader: 1. Overbygget terrasse på 5 m²: Normalt vedlikeholdt rekkverk. Værbitt og slitt terrassegulv. Terrassegulv ligger mot ytterkledning slik at denne blir fuktutsatt. TG 2.

2. Overbygget terrasse 1. etg på 15 m² med tilgang fra bakkenivå: Normalt vedlikeholdt med noe værbitt terrassegulv. Råte på topprekke mot søyle. Lavt rekkverk på 87 cm der det er nivåforskjell til grunn mer enn 0,5 m. Avstand fra terrassegulv til bakkenivå på 33 cm. TG 2.

3. Overbygget terrasse 2. etg på 15 m²: Lavt rekkverk på 87 cm. Værbitte overflater og det er råte på malt terrassegulv som danner grunnlag for TG 3.

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

Teglpipeline fra byggeår fundamentert i kjeller. Sotluke i kjeller. Brannmur av tegl i kjeller med eldre parafinovn. Brannmur av malt tegl i mellomgang og stue 1.etg med eldre vedovn. Pusset og malt brannmur uten vedovn på soverom 2 1.etg. Malt brannmur av tegl i mellomgang 2 og i stue 2.etg. Peis med peisinnsett i stue 2.etg. Feieluke på loft. Teglpipeline over tak nær mønet med pipebeslag og bøyle på topp. Mekanisk avtrekk via lufteventil i pipe.

Merknader: Teglpipeline fra byggeår, nyere ildsted. Ingen feietrinn til pipe på yttertak, men det er feieluke på loft. Eldre pipebeslag med tørre fuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av plaststøpt betong. Plaststøpt dekke på tilbygg mot kryperom og stripemur. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra respektive byggeår. Lydhimling med 2-lag gips på kjøkken. Plaststøpt svingtrapp mellom 1.etg og kjeller med furugulv i trinn. Tett svingtrapp fra vindfang til 2.etg. Tett svingtrapp mellom 2. etg og loft.

Merknader: Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese på 1,65 m i kjeller. Avstand mellom rekkverkspiler på 13 cm på trapp i vindfang, noe ustøtt rekkverk. Generelt planavvik 1. etg og 2. etg +/- 0 til 20 mm og noe knirk i gulvene. Tilfarergulv mot betongdekke. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Boder og gang

TG 2 9.1.1 Veggene 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 ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Boder og gang - Veggene og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Overflater i kjeller fra byggeår med unntak av bod/teknisk rom og bod med furugulv og utforet vegger. Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold. Eldre overflater fra byggeår. Kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger. Det er blant annet målt 24% fukt i furugulv på tilfarer og 35 % i bunnsvill. Furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Eldre og slitte overflater med renoveringsbehov. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boder og gang - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Overflater fra byggeår. Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold, men ett innredet rom. Kalk/salt og fuktutslag på betonggulv. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra 1952 som er risikokonstruksjon for fukt. Eldre overflater med renoveringsbehov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i rom under terreng på innredet disponibelt rom/bod 4 med utforet vegg under terreng. Det er registrert fukt i vegger og gulv i bod 4 på befaringsdagen.

Merknader: Boligen har ett innredet rom under terreng. Ingen rom for varig opphold. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1952 som er risikokonstruksjon for fukt. Det ligger vann på gulvbelegg i bod/teknisk rom etter overløp fra trykkventil på varmtvannsbereder. Det er blant annet målt 24% fukt i furugulv på tilfarer i bod 4. Furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Det er målt opp til 35 % fukt inne i utforet vegg i bod 4. Veggventiler må stå åpne for luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og at alt treverk i bod 4 fjernes.

10. Våtrom**10.1 Bad/WC/vaskerom 1.etg****TG 1** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling har letthimling i tak med spot, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn, flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk i gulv i dusjnise og under vask. Avtrekksventil i tak. Dusjarmatur på vegg mot soverom 2. Dusjdører av glass. Opplegg for vaskemaskin og bidet. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Nyere hvit, slett, høyglans baderomsinnredning med skuffer. Ett veggmontert høyskap. Speil, lys og kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2010. Noe flekker i letthimling etter eldre lamper. Noe misfarging av silikonfuger. Det mangler silikon i gjennomgang for avløp til vask og i opplegg til vaskemaskin. Normale bruksmerker.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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

Bad/WC/vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk i gulv i dusjnisje og under vask. Oppkant ved dørterskel på 40 mm

Merknader: Våtrom fra 2010. Bom i gulvflis. Løs gulvflis. Misfarging av fuger. Noe kanting på gulvflis. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til topp sluk. Fall ca 15 mm til sluk i dusj. Oppkant ved dørterskel på 40 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Ingen luftet dørterskel. Normale bruksmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2010

Det er 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 ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad/WC/vaskerom 1.etg. Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn, smøremembran på gulv og sokkel. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 2 mot dusjsone. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom om membranløsning fra 2010. Det mangler fuging/klemring på rørgjennomføring i vegg ved vask og opplegg for vaskemaskin.

10.2 Bad/WC 2.etg

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom 2.etg - Overflate vegger og himling. Letthimling i tak med spot, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn. Avtrekksventil i tak. Dusjarmatur på vegg mot soverom 2. Dusjdører av glass. Opplegg for vaskemaskin og bidet. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Nyere hvit, slett, høyglans baderomsinnredning med skuffer. Ett veggmontert høyskap. Speil, lys og kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2010. Noe misfarging av silikonfuger. Det mangler silikon i gjennomgang for avløp til vask og i opplegg til vaskemaskin. Normale bruksmerker. Noe hakk i letthimling.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk i gulv i dusjnisje og under vask. Oppkant ved dørterskel på 50 mm.

Merknader: Våtrom fra 2010. Bom i gulvflis. Løs gulvflis. Misfarging av fuger. Noe kanting på gulvflis. Løse fliser ved dørterskel og midt på gulv. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til topp sluk. Fall ca 20 mm til sluk i dusj. Oppkant ved dørterskel på 50 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Ingen luftet dørterskel. Normale bruksmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2010

Det er 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 ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad/WC 2.etg. Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn, banemembran på gulv og sokkel. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 3 mot dusjssone. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringdagen.

Merknader: Våtrom om membranløsning fra 2010. Banemembran med dokumentasjon. Det mangler fuging/klemring på rørgjennomføring i vegg ved vask og opplegg for vaskemaskin.

10.3 Vaskerom 2.etg

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 2.etg - Overflate vegger og himling har takess, malt MDF-panel på vegger. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Avtrekksvifte på yttervegg. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu.

Merknader: Vaskerom fra 2010. Ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Er kun benyttet som vaskerom, ikke annet våtrom. Normale bruksmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Vaskerom 2.etg - Overflate gulv har gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv under vaskemaskin. Oppkant ved dørterskel på 50 mm.

Merknader: Vaskerom fra 2010. Ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Er kun benyttet som vaskerom, ikke annet våtrom. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, men oppkant ved dørterskel på 50 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Knirk i gulv. Normale bruksmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2010

Det er ikke 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 som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom 2.etg. Membran på vegger og gulv. Plater av mdf vegger, gulvbelegg med oppkant. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Underliggende konstruksjon er annen ekstern boenhet, tilstøtende rom er våtrom.

Merknader: Vaskerom fra 2010. Ingen tilfredsstillende membranløsning på vegger. Ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Er kun benyttet som vaskerom, ikke annet våtrom. Ses i sammenheng med pkt 10.3.1 og 10.3.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022

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

Det er 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.

Todelt rett kjøkkeninnredning fra 2022. Innredning fra IKEA. Fronter på overskap og underskap med sorte, slette strukturfronter. Laminert benkeplate med marmorimitasjon. Beskyttelsesplate mellom benkeplate og overskap, og bak vask. Nedfelt stålkum. Integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte til yttervegg. Ett høyskap. Waterguardsystem i kjøkkenbenk.

Merknader: Normale bruksmerker etter utleie. Løs sokkel under oppvaskmaskin. Knirk i gulv. Ingen komfyrvakt.

11.2 Kjøkken 2.etg

TG 1 11.2 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022

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

Det er 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 2022 fra IKEA. Kjøkkeninnredning i vinkel. Hvite, slette overflater og fronter, overskap og underskap. To skap med doble glassdører i overskap. Ett stk høyskap. Benk under vindu med skuffer. Laminert grå benkeplate. Nedfelt stålkum. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap, og bak vask. Integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte av rustfritt stål. Avtrekk til yttervegg. Waterguardsystem i kjøkkenbenk.

Merknader: Normale bruksmerker etter utleie. Knirk i gulv.

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. 2010/2011/2022
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc begge etg og vaskerom 2. etg fra 2010/2011. Vanninstallasjon på kjøkken begge etg fra 2022. Veggghengte wc med lekkasjepåviser på begge bad. Vannrør av både kobber og rør i rør system. Ingen fordelerskap på rør i rør, men samlestokk i tak på bod 2/teknisk rom. Bod 2 har 2 stk 194 L varmtvannsbereder fra 2011 og 2022. Samlestokk for rør-i-rør-system med stoppekraner. Gang i kjeller har avløpsrør av PVC. Stakeluke i gulv. Synlig vannrørføring av kobberrør og rør-i-rør-system. Stoppekran. Vannkran. Reduksjonsventil. Det er utekran. Kommunal VA.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner fra 2010-2022 gis TG 1. Hovedstoppekran er ikke merket og drypper. Det er høyt kommunalt vanntrykk. Overtrykksventiler på varmtvannsberedere slår ut. Sluk i bod 2/teknisk rom er ikke tilkoblet kommunal va. Noe eldre avløpsrør koblet sammen med nyere PVC i kjeller. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2011/2022
 Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

2 stk 194 L varmtvannsberedere antatt fra 2011 og 2022. 1 stk bereder til 1.etg. Varmtvannsbereder fra 2022 til 2.etg. Bereder fra 2011 har stive kobberrør og fast el-tilkobling. Bereder fra 2022 har fleksible rør og fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at de står på betonggulv med gulvbelegg og sluk.

Merknader: Overtrykksventil slår ut grunnet høyt trykk på kommunalt vann. Det var vann på gulv rundt beredere på befaringsdagen. Bereder fra 2022 har ikke stive rør.

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 2016 og 2022

Varmepumpe fra antatt 2016 plassert i stue 1.etg. Varmepumpe fra 2022 plassert i stue 2.etg.

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

TG 1 13.5 Ventilasjon

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

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og noen vinduer. Avtrekksvifte til yttervegg fra begge kjøkken.
 Konstant mekanisk avtrekk koblet til lufteventil i teglpipe med avtrekk fra begge bad. Avtrekk til yttervegg på vaskerom 2. etg.

Merknader: Ingen ventiler i kjeller er åpne på befaringsdagen. Det er fuktig i kjeller. Ventiler må holdes åpne i både kjeller og 1.etg og 2. etg for optimal luftsirkulasjon. Det bør etableres flate dørterskler på alle våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Veggmonterte WC på begge bad.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Enkel utebod med to rom. Ett for hver boenhet. Fundamentert med pilar på stedlig grunn, konstruksjon av bindingsverk med ytterkledning av tømmermannskledning. Fabrikkframstilt valmtakkonstruksjon teknet med alu. Decraplater. Takrenner og nedløp av sort stål. Enkle bodvinduer, boddører i hver gavl.

Merknader: Bod fra antatt 1990-tall. Noe vedlikeholdsbehov utvendig. Mose på takteking. Fuktutsatt ytterkledning som står nærme bakkenivå. Bod/lager som har sin funksjon. 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. 2023

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1952

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2011

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V elektrisk skjult og åpent anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1952. Renovert ved tilbygging i 1982 og renovert med sikringsskap og automatsikringer i 2011. Sikringsskap i 1.etg plassert i gang. Sikringsskap i 2.etg plassert i mellomgang 2. Det er byttet mesteparten av el-kabler og stikkontakter i 1. etg og 2. etg, til jordnet med barnesikring. Skjult anlegg fra 2011.

Merknader: Merknader ved siste tilsyn er utbedret med unntak av jordingsmuffe på bunnledning. Noe eldre el-anlegg i kjeller og på loft. Blant annet ledning uten kontakt eller tilkoblingspunkt på soverom 1 i 2.etg. 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 ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på bolig fra 1952 eller tilbygging fra 1982. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	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.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Boder og gang Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Boder og gang Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Boder og gang Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.2.2	Bad/WC 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
10.3.1	Vaskerom 2.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
10.3.2	Vaskerom 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
10.3.3	Vaskerom 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	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. 25.000. - og 50.000.-