

Enebolig 1 1/2 etg med garasje
Hagaliavegen 50
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 15/04/2025

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:7, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Sondre Kaasa Haugan (1/2) og Heidi Fosse (1/2)
Tomt:	1304,7 med skylddeling m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann/brønn
Avløp:	Privat avløp, septikanlegg
Regulering:	LNF- område med spredt boligbebyggelse nåværende. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 18 948,- årlig
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1956/1981
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.04.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Sondre Kaasa Haugan
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Hagaliavegen i Heddal, Notodden kommune. Tomten er flat, opparbeidet med plen og belegningsstein rundt deler av bolig. Gruset oppstillingsplass foran garasje. Ligger usjenert til i landlige omgivelser. Tomten er ikke oppmålt i kartverket, men det foreligger skylddelingsforretning på eiendommen. Privat septiktank på tomten, og tilhørende privat brønn.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 1/2 etasje opprinnelig bygget i 1956, tilbygget i 1981. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser, sand stein, grus. Fundamentert med grunnmur av plassstøpt betong på opprinnelig bolig. Grunnmur med kjeller av lettklinker på tilbygg, samt ringmur av lettklinker med kryperom på tilbygg med inngangsparti. Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av stående trepanel med kraftige hjørnekasser brutt med belte i gavlvegg. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygget inngangsparti. Gesimskasser av trepanel i gavler og langsider. Luftespalte på langsider. Trebjelkelag med stubbeloft av rebord, statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater, statikk fra byggeår mot grunn på tilbygg. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Takkonstruksjon har to oppløft og takkonstruksjon er trukket ut med vinkel over inngangsparti og trukket ut med overbygget terrasse i 2.etg. Taktro av rebord, tekket med Plannja taksteinsplater. Takkonstruksjonen har kaldt loft med tilgang fra luke i overbygget inngangsparti og tilgang fra luke i overbygget terrasse 2.etg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etasje opprinnelig bygget i 1956, tilbygget i 1981. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen har vært under renovering utvendig og innvendig på plan 1 i perioden fra 2011-2020. Normalt godt vedlikeholdt, men vanlig normal vedlikehold videre må påberegnes. Kjeller har ikke rom for varig opphold og er kun i bruk som lager og boder, det har vært fuktig i kjelleren og det er montert avfukter som permanent løsning. Det er rester av fukt og eldre råte på stubbeloft mot bunnsvill, her kan det avdekkes mer ved riving/renovering. Ved tilbygg og renovering i 1981, er det plassbygget takkonstruksjon med datidens statikk, det er lite igjen av opprinnelig takkonstruksjon fra 1956. Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng, det er ett kryperom under tilbygget vindfang og garderobe. 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 bygmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 2016.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er fra 1,92 m til 2,06 m.

-Bod 1 har stubbeloft i tak, upusset lettklinker og plasstøpt betong på vegger, plasstøpt betonggulv mot grunn. Ett lite vindu fra 2010.

Kanalføring med tilluft fra permanent luftavfukter.

-Bod 2 har stubbeloft i tak, upusset lettklinker og plasstøpt betong på vegger, plasstøpt betonggulv mot grunn. Plassert varmtvannsbereder. Vannpumpe, hovedstoppekran, synlig åpne avløpsrør. Samlestokk for rør-i-rør-system. Synlig drager i tak, understøttet av Doka. Kanalføring med tilluft fra permanent luftavfukter.

-Bod 3 har stubbeloft i tak, plasstøpt betong pålagt pusset Y-tong på vegger, plasstøpt betonggulv mot grunn. Trapp til 1.etg. Åpning i vegg til tilbygget grunnmur. Synlig åpne avløpsrør og synlig åpne vannrør av kobber. Brannslukningsapparat. To stk stoppekraner under trappen.

-Bod 4 har stubbeloft kledd med asbestholdig eternittplater, plasstøpt betong pålagt pusset Y-tong på vegger, plasstøpt betonggulv mot grunn. Ett kjellervindu fra byggeår. Avløpsrør med kloakklufting. Pipe med lufteventil. En eldre vedovn montert i pipe. Plassert aggregat for permanent luftavfukting. Gammelt sluk i gulv.

-Bod 5 har stubbeloft i tak, plasstøpt betong pålagt pusset Y-tong på vegger, plasstøpt betonggulv mot grunn. Plassert aggregat for permanent luftavfukting. Kjellervindu fra byggeår. Delevegge av tre mot bod 6.

-Bod 6 har stubbeloft i tak, plasstøpt betong pålagt pusset Y-tong på vegger, plasstøpt betonggulv mot grunn. Plassert aggregat for permanent luftavfukting. Kjellervinduer fra byggeår. Pipe med sotluke.

Listverk: Ingen listverk. Innerdører: Enkle plassbygget paneldører fra byggeår. Generelt: Kjeller med unntak av del som er tilbygget er fra byggeår. Det er eldre røffe overflater på tak, vegger og gulv. Det er eldre kalk, salt og fuktig i overgang betongvegger og betonggulv.

Eldre delevegger og dører av treverk som står mot betonggulv og har råtnet opp fra kapilærøppsug i betonggulv. Montert permanent avfukter i kjeller, og det er ingen registrert fukt over 14% i stubbeloft og gulvbjelker med unntak av der stubbeloft ligger over grunnmur.

Her er stubbeloft råttent. Det er råttent på bunnsvill, og påbegynt soppdannelser. Det er målt fukt på 27% i stubbeloft over grunnmur på befaringsdagen. Eldre kjellervindu har sprukket. Kloakklufting innvendig i kjeller. Lav takhøyde mellom trappenese og etasjeskiller på 1,73 m. Løst trinn i kjellertrapp. Det er generelt lave takhøyder i hele kjeller. Det ligger vannrør i bod 2 mot yttervegg inne i stubbeloft, isolert, og som er frostsatt. En del bruk av skjøteledninger. Ingen sluk i gulv ved varmtvannsbereder eller samlestokk for rør-i-rør-system. Ingen stakeluke, og ingen merket hovedstoppekran. Noen horisontale og vertikale riss i tilbygget mur av lettklinker. Ett vindu i trappeoppgang som fører til kryperom under vindfang og garderobe. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er 2,32 m til 2,35 m. Bad er 2,28 m.

-Vindfang har takess, skråtak. Malt panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot kryperom. Røykvarsler. Tett og rett trapp til 2.etg. Sikringsskap med automatsikringer.

-Garderobe har takess, skråtak. Malt MDF-panel på vegger, laminatgulv på trebjelkelag mot kryperom. Garderobeskap med speil.

-Mellomgang har malt MDF-panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Åpning til kjøkken.

-Bad/WC/vaskerom Malt MDF-panel i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Veggghengt WC med lekkasjepåviser. Opplegg for vaskemaskin med laminert benkeplate. Sluk i gulv ved vaskemaskin. Sort baderomsinnredning, fronter med ett speil, dører i underskap med heldekkende servant. Overskap med speil, lys og kontakt.

-Soverom har takess, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. To doble garderobeskap. Ventil i yttervegg. Røykvarsler.

-Bod har takess, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Plassbygget benker/hyller.

-Stue har malt MDF-panel i tak med spot, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Skifersatt pipe og brannmur. Vedovn med glass. Varmepumpe. Åpning til kjøkken.

-Kjøkken har malt MDF-panel i tak med spot, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler. Pusset teglpipe og brannmur med lufteluke uten vedovn. Dør til kjeller. Dobbel terrassedør. Åpent til stue og åpning til mellomgang.

Listverk: Malt listverk, profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlister. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, lette MDF-dører med tre speil. Dørblad til vindfang har glass. Vanlige dørterskler. Generelt: Nyere overflater med normale bruksmerker. Noe kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish på listverk. Innerdører med bruksmerker. Innerdører må påberegnes justering. Innerdører subber. Det mangler propper til skruer til dørkarmer. Dørkarm til vindfang er eldre enn dørblad. Det er ikke flat dørterskel til bad. Det er knirk i gulv, mest merkbart i gang. Noe synlige skjøter i laminat etter gulvvask. Det er noe nivåforskjell på gulv mellom gang, vindfang og bad. Noe svak statikk på trebjelkelag ved hard gange. Noe planavvik +/- 10 mm. Noe kosmetisk kryp i skjøter på MDF-takpanel. Noe bom i skifer på brannmur. Laminat og gulvbelegg ligger mot dørterskler med uferdig finish. Det mangler noe gulvlister. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

2.etg: Takhøyder er ca 2,31 m til 2,37 m.

-WC har takess, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Vindu fra 2020. Gulvmontert WC, enkel vask og speil. Strømledning over speil som er frakoblet lys eller kontakt. Synlig avløpsrør og kobberrør ned i gulv.

-Soverom 1 har takess, skråtak. Plater med tapet på vegger, sponplategulv med gulvteppe. Ventil i vindu. Brannslukningsapparat.

-Soverom 2 har malte plater i tak, skråtak. Malt panel på vegger, sponplategulv med gulvteppe. Røykvarsler. Pusset pipe og brannmur uten vedovn.

-Soverom 3 har malt panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger, laminatgulv. Ventil i yttervegg. Pusset og malt pipe og brannmur, uten vedovn.

-Stue har takess med oppløft og delvis skråtak. Malt panel på vegger, laminatgulv. Terrassedør til overbygget terrasse i gavl. Skifersatt brannmur med vedovn mellom stue og kjøkkendel. Røykvarsler i tak.

-Kjøkken har takess, malt panel på vegger, laminatgulv. Åpent til stue. Rett, tett trapp til 1.etg.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister og slette taklister. Slette gerikter. Slette gulvlister. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, lette MDF-dører med tre speil. Dørblad til vindfang har glass. Vanlige dørterskler. Generelt: Noe kosmetisk kryp i listverk. Det mangler noe taklister på kjøkken og over brannmur. Det mangler noen gulvlister. Eldre overflater tak, vegger og gulv med bruksmerker. Skifersatt brannmur er ikke fuget. Noe flekker og skrukker på takess mot taklister. Knirk i gulv. Ujevnheter og kul på gulv/eldre trebjelkelag. Planavvik på +/- 20 mm. Laminatgulv ligger mot dørterskler. Noe synlige skjøter i laminat etter gulvvask. Gulvlister dekker ikke laminatgulv, blant annet i stuedel. Det er uferdig finish mot dørterskler. Avstand mellom etasjeskiller og trappenese på 1,65 m. Lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 1/2 etasje opprinnelig bygget i 1956, tilbygget i 1981. Det foreligger opplysninger om ombygging i 1988 og opplysninger om følgende endringer:

- Taktekking på yttertak er antatt 1980-tall.
- Bad/WC/vaskerom, 2011.
- Elektrisk anlegg med sikringsskap i perioden 2011 til 2014.
- Innvendige overflater i 1.etg. renovert i perioden 2011-2015.
- Innvendige dører i perioden 2011 til 2020.
- Ytterkledningen i perioden 2011 til 2020.
- Vinduer byttet i 2011 og 2020 i 1.etg.
- Kjøkkeninnredning 1.etg, 2012.
- Vedovn 1.etg, 2012.
- Varmtvannsbereder, 2012.
- Drenering 2012.
- Varmepumpe 2016.
- Bygget ny garasje i 2020.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	6 679 000,-	
- Fradrag:	2 165 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 514 000,-	4 514 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	368 000,-	
- Fradrag:	15 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	353 000,-	353 000,-

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

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 850 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		2 280 000,- (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 11 265,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	81	0	0	0	0	81
1.etg	98	0	0	100	96	2
2.etg	74	0		7	74	0
SUM BYGNING	253	0	0	107	170	83
SUM BRA	253					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 2020	0	47	0	0	0	47
SUM BYGNING	0	47	0	0	0	47
SUM BRA	47					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: 6 stk boder.

1.etg: Vindfang, garderobe, mellomgang, bad/WC/vaskerom, soverom, bod, stue/kjøkken åpen løsning.

2.etg: WC, 3 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning.

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 1979 og fra 1987. Plantegninger fra 1987 er å anse som å være i overensstemmelse med rominndeling, men det er fjernet en delevegg mellom kjøkken og opprinnelig hall, slik at kjøkken har blitt større. Det er fjernet delevegger mellom bad og opprinnelig vaskerom slik at bad/WC/vaskerom har blitt større. Det er laget bod på kjøkken ved kjellernedgang på plan 1.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak av takplater. Feietrinn til pipe på annenhver lekte. Montert permanent avfukter i kjeller. Boligen er registrert som tomannsbolig, den har vært benyttet som enebolig siden ombygging på 1980-tall. Bruken bør bruksendres til enebolig da det faktureres to kommunale renoveringsavgifter. Bod 4 i kjeller har stubbeloft kledd med asbestholdig eternittplater.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

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

15/04/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser, sand stein, grus. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong på opprinnelig bolig. Grunnmur med kjeller av lettklinker på tilbygg, samt ringmur av lettklinker med kryperom på tilbygg med inngangsparti. Terrassefundamenter av betongpilar på stedlig grunn.

Merknader: Upusset og noe slammet grunnmur av lettklinker. Det er horisontale og vertikale riss i grunnmur av lettklinker og mot ringmur ved kryperom. Grunnmursplast er ikke avsluttet med overgangslist. Terrassefundamenter har telehiv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Kryperom under tilbygget vindfang og garderobe. Inspeksjonsmulighet via kjellervindu i trapp. Det er synlig trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater. Det er lufttilgang ved trapp til hovedinngang. Noe synlig elektrisk og hovedstrømskabel.

Merknader: Ikke mulig å krabbe inn i vindu, kun inspeksjon fra vindu. Ingen fuktsperre mot grunn. Ingen ventiler i ringmur for optimal luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning fra 2012. Det er grunnmursplast på eksisterende og tilbygget grunnmur. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør. Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår på ringmur med kryperom.

Merknader: Dreneringsløsning fra 2012 er udokumentert. Usikkert om nedlagt dreneringsrør. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør og må føres vekk fra grunnmur. Det er eldre kalk, salt og fuktutslag i kjeller fra før grunnmursplast. Hull i betonggulv i kjeller som viser at det er fukt i grunn under betonggulv. Kjeller har ingen rom for varig opphold. Det er montert permanent avfukter i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Eneboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av stående trepanel med kraftige hjørnekasser brutt med belte i gavlvegg. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygget inngangsparti. Gesimskasser av trepanel i gavler og langsider. Luftespalte i gesimser på langsider.

Merknader: Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ikke etablert lufting ved renovering av ytterkledning og vindspærre. Tett lekte i bunn av ytterkledning. Ingen lekte og ingen museband på gavlvegg ved soverom og bad. Noen små sprekkdannelser i solveggen på ytterkledning. Noe ymse spikring og skruing. Spiker og skruer har brutt overflate på ytterkledningen. Og noe spriking er spikret med to spiker, noe kledning er skrudd med en skrue i midten. Noe gjenstående finisharbeider/malerarbeider. Bunnsvill på opprinnelig konstruksjon ligger fuktutsatt til ned mot grunnmur. Det er påvist fukt i bunnsvill på 27 % målt innvendig i kjeller. Det er påbegynnende råte på bunnsvill, blant annet ved langvegg bak terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Toppengslet, doble, kostmalte kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår. Ett lite, hvitt fabrikk malt kjellervindu innsatt i mur fra 2010. Hvite fabrikkmalte sidehengslet og topphengslet vinduer i 1.etg fra 2011 og 2020. Hvite fabrikkmalte vinduer i 2.etg fra 2010 og 2015. Toppengslet og sidehengslet vinduer. Sprosser på sidehengslet vinduer. Hvite kostmalte og trehvite husmorvinduer og fastkarmvindu fra 1980-tall. Hvite/trehvite kostmalte terrassedører i 2.etg fra 1980-tall. Hvit fabrikk malt dobbel terrassedør fra kjøkken 1. etg fra 2011. Hvit, kostmalt hoveddør av eik med glass i dørbord fra 1982.

Merknader: Hvite fabrikkmalte vinduer fra 2010, 2011 og 2020, samt terrassedør fra 2011 gis TG1. Normale bruksmerker. Resterende vinduer og terrassedører fra 1980-tall har bruksmerker, slitasjer og er værbitte. Slitt hoveddør fra 1982 med bruksmerker. Eldre vinduer og dører har sin funksjon. Kjellervindu fra 2010 er uferdig innpusset i grunnmur. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Takkonstruksjonen er renovert i 1981. Takkonstruksjon har to oppløft og takkonstruksjon er trukket ut med vinkel over inngangsparti og trukket ut med overbygget terrasse i 2.etg. Taktro av trebord, tekking med Plannja taksteinsplater. Takkonstruksjonen har kaldt loft med tilgang fra luke i overbygget inngangsparti og tilgang fra luke i overbygget terrasse 2.etg. Teglpipen fra byggeår 1956 over tak med heldekkende pipekledning og bølge på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår 1956/1981. OK statikk, men statikk må sjekkes før det monteres snøfangere. Noen slake svanker på platerrekker. Antydning til svank på mønet i overgang til oppløft. Luftespalte i gesimskasser på langvegger. Begrenset lufttilgang ved raft på loft. Ingen snøfangere på yttertak med tekking av takplater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1981

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra renovering i 1981. Tekket med Plannja takplater fra antatt 1981.

Merknader: Taktro fra 1980-tall er OK. Undertak, taklekter og sløyfer kan ikke inspiseres fra utsiden, da det er takteking av skrudde takplater. Taktro inspiseres innvendig fra loft og der det er tilgjengelig i gesimskasser. Takteking antatt fra 1980-tall. Falmet/solbleket overflater på takplater. Grønske og rustdannelser på takplater. Værbitte vindskibord. Pipe er 60 cm over mønet. Det er feietrinn på annenhver lekte. Ingen snøfangere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Overband på deler av takrenner. Takfotbeslag, israftbeslag, overgangsbeslag mellom tak og vegg på oppløft. Taknedløp er ført vekk i egne rør fra grunnmur. Overgangsbeslag mellom yttervegg og terrasse. Heldekkende pipekledning med bøyle på topp fra 2020.

Merknader: På eldre del er avstand mellom takrennekroker på 80 cm. Noe falmet beslag. Malingsflekker på takrenner og beslag. Takrenner og beslag har sin funksjon.

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 kryploft.

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra luke i overbygget inngangsparti 1. etg. Synlig plassbygget sperretak med taktro av tre fra 1981. Synlig isolasjon. Synlig luftespalter ved raft.

Kaldt loft med tilgang fra utvendig loftsluke på terrasse 2. etg. Synlig plassbygget sperretak fra 1981 med synlig taktro av trebord fra 1981. Synlig pusset teglpipe og synlig isolasjon på loft. Ingen gulv for lagring. Noe lufttilgang ved raft. Takkonstruksjonen antatt forbedret og forsterket på 1980-tall, både på hovedtak og oppløft.

Merknader: Kaldt loft med tilgang fra luke i overbygget inngangsparti 1. etg har mye muselort og vepsebol. Ingen ventiler i gavler for optimal luftsirkulasjon.

Kaldt loft med tilgang fra utvendig loftsluke på terrasse 2. etg. Begrenset lufttilgang ved raft. Ingen lufteventiler i gavler. Mye muselort og vepsebol. Kondensflekker og svartsopp på taktro ved overgang til oppløft. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
 Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasser av malt/beiset impregnerte trematerialer. Overbygget terrasse/inngangsparti på 5 m² ved hoveddør. Utvendig tretrapp. Rekkverk med stående rekkverksspiler og rekkverkshøyde på 90 cm. Spaltepanel i skrå himling og luke til loft. Terrasse ved inngangsparti er fundamentert på ringmur av lettklinker. Terrasse med tilgang fra terrassedør på kjøkken, og utvendig tretrapp. Areal ca 88 m². Terrasse går fra langside ved stue og foran gavl på langside ved kjøkken mot tilbygg. Impregnerte beiset gulvbord. Rekkverk av tre med stående rekkverksspiler. Rekkverkshøyde 90 cm. Fundamentert med betongpilar på stedlig grunn. Overbygget terrasse i gavlvegg med tilgang fra terrassedør i stue 2.etg. Areal på ca 7 m². Gulv av impregnerte trebord, rekkverk lik ytterkledning, men rekkverkshøyde på 84 cm. Himling i overbygget tak i trepanel med spalte og luke til loft. Underliggende konstruksjon er bad og soverom.

Merknader: Generelt værbitte overflater med vedlikeholdsbehov, sprekkeformasjoner på gulvbord. Lave rekkverk under 1 m. Rekkverk i 2.etg er kun 84 cm høyt. Stor terrasse ved stue og kjøkken har noe ustøtt rekkverk. Det er skjevheter på rekkverk og skjevheter på terrassegulv, mulig telehiv på betongpilarer. Usikker tettelsøsning på terrasse i 2.etg som har varmt oppholdsrom under gulv. Ingen synlig avrenning fra terrassegulv. Det er ingen synlig luftespalter på gulvkonstruksjon med varmt rom under. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår, fundamentert i kjeller. Sotluke i kjeller. Ventiler i teglpiper. Eldre vedovn fra byggeår, montert i kjellerbod 4. Skifersatt pipe og brannmur i stue 1.etg. Vedovn med glass fra 2012 i stue 1.etg. Pusset pipe og brannmur uten vedovn på kjøkken i 1.etg. Skifersatt pipe og brannmur på stue/kjøkken i 2.etg. Pusset og malt brannmur uten vedovn på soverom 2 og 3 i 2.etg. Det er teglpiper over tak, nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyler på topp fra 2020.

Merknader: Teglpiper fra byggeår. Noe sotrenner fra sotluke i kjeller. Bom i skiferflis på skifersatte brannmurer. Ikke fuget skifersatt brannmur i 2.etg. Pipe er 60 cm over møne. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Trebjelkelag med stubbeloft mellom 1.etg og kjeller, statikk fra byggeår. Trebjelkelag med stubbeloft mot tilbygget kryperom, statikk fra byggeår. Trebjelkelag mellom 1.etg og 2.etg, statikk fra byggeår. Tett svingtrapp mellom 1.etg og kjeller. Tett, rett trapp mellom 1.etg og 2.etg.

Merknader: Generelt noe knirk i eldre trebjelkelag. Planavvik på bjelkelag i 1.etg +/- 10 mm. Planavvik på trebjelkelag i 2.etg på +/- 20 mm. Markert kul på trebjelkelag i 2.etg. Noe svak statikk ved hard gange. Ingen håndløper på innvendig trapp til kjeller. Løst trinn i kjellertrapp. Lave takhøyder under 2 m mellom etasjeskillere og trappeneser på innvendige trapper. Påvist noe fukt og råte under stubbeloft mot grunnmur i kjeller og påbegynnende råte på bunnsvill mot terrasse i kjeller. Fuktmåling på 27 % i stubbeloft/bunnsvill over grunnmur på befaringsdagen. 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 6 stk boder.

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

6 stk kjellerboder. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Ingen ventiler i yttervegger, men avfukter med tilluft.

Merknader: Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Røffe eldre overflater. Noe eldre kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger. Eldre råte på stubbeloft og mot bunnsvill på eldre betongvegg. Det er montert permanent avfukter i kjeller. Bod 4 har takplater under stubbeloft med asbestholdig eternittplater. Lave takhøyder. 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.

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

Merknader: Ingen rom for varig opphold. Eldre røffe betonggulv fra byggeår 1956 og 1981. Eldre kalk, salt og fuktutslag. Det er hull i betonggulv som viser fukt under betonggulv. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1956 som er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i rom under terreng, ingen rom for varig opphold og kun vegger av betong og lettklinker. Det er registrert fukt over 27 % i stubbeloft/bunnsvill over eldre grunnmur på befaringsdagen. Ingen ventiler i kjellervegger, men permanent avfukter med avtrekk og tilluft som gir tilfredsstillende luftsirkulasjon i kjeller.

Merknader: Ingen rom for varig opphold. Kun kjellerboder. Avfukter må ikke slås av, den gir også tilluft. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1956 som er risikokonstruksjon for fukt. Avfukter med avtrekk og tilluft må ikke slås av for å holde oppe luftsirkulasjon. Det er eldre råte og fukt på stubbeloft og bunnsvill fra før montering av avfukter, målt 27 % på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt MDF-panel i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Opplegg for vaskemaskin med laminert benkeplate. Sluk i gulv ved vaskemaskin. Sort baderomsinnredning, fronter med ett speil, dører i underskap med heldekkende servant. Overskap med speil, lys og kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2011. Normale bruksmerker. Noe kosmetisk kryp i endeskjøter på takpanel.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Sluk i gulv ved vaskemaskin.

Merknader: Våtrom fra 2011. Gulvet har to sluk. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk. Tilnærmet flatt gulv. Antydning til sprang i gulvfliser. Falmet og gulnet silikonfuger. Ingen oppkant eller oppbrett ved dørterskel. Ingen luftet dørterskel. Det må gjøres tiltak ved dørterskel for lufting og for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2011

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra gang mot dusjkabinett. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2011. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, eller oppbrett av membran ved dørterskel. Det må gjøres tiltak ved dørterskel for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2012

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

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2012. Kjøkkeninnredning på langvegg med to små vinkler. Åpent til stue. Hvite, fabrikkmalte fronter med ett speil og overskap, underskap og skuffer. Takhøye overskap, og ett høyskap. Ett vitrineskap med glass. Brun laminert benkeplate med underlimt nedfelt stålkum. Kitchenboard med flismønster mellom benkeplate og overskap. Integreerte hvitevarer. Avtrekksvifte til yttervegg. Komfyrvakt. LED-stripe under overskap. Veggkontakter på kitchenboard.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2012 med noe bruksmerker. Avskalling, flass og svelling på dører ved avtrekksvifte. Noe ymse finish på sokler. Kjøkkeninnredning med fin funksjon ellers. Ingen tettelsøsning mellom vindussporing og benkeplate. Det bør monteres vannstoppersystem i kjøkkenbenk.

11.2 Kjøkken 2.etg

TG 2 11.2 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1980-tall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning i 2. etg fra 1980-tall. Kjøkkeninnredning på langvegg ved oppløft med to små vinkler. Hvite, fabrikkmalte skrog og fronter med profilerte speil på overskap og underskap. Slette overflater på skuffer. Hvit, laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Avtrekksvifte til yttervegg. Vanlige hvitevarer.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 1980-tall med bruksmerker og slitasjer. Ingen oppvaskmaskin. Eldre fuktskjolder på sokkel der oppvaskmaskin har vært plassert. Kjøkkenarmatur lekker. Eldre kjøkkeninnredning og eldre hvitevarer som har sin funksjon. Knirk i gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1981/2011/2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke 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 ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad 1. etg fra 2011 og på kjøkken i 1. etg fra 2012, resterende eldre vanninstallasjoner på kjøkken og wc i 2. etg fra 1980-tall.

Vegghengt wc på bad 1.etg med lekkasjepåviser. Gulvmontert wc i eget rom 2. etg. Der er plassert varmtvannsbereder, vannpumpe, hovedstoppekran, synlig åpne avløpsrør. og samlestokk for rør-i-rør-system i kjellerbod 2. Opplegg for vaskemaskin på bad 1. etg. Frostsikker utekran. Privat VA.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner på bad 1. etg fra 2011 og på kjøkken i 1. etg fra 2012 gis TG 1. Kjøkkenarmatur i 2. etg lekker. Det ligger vannrør i kjellerbod 2 mot yttervegg inne i stubbeloft, uisolert, og som er frostutsatt. Ingen sluk i gulv ved varmtvannsbereder eller samlestokk for rør-i-rør-system. Ingen stakeluke, og ingen merket hovedstoppekran.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2012 lekkasjesikret ved at den står på betonggulv i kjeller.

Merknader: Ingen sluk på betonggulv, men ingen rom i kjeller for varig opphold. Delvis stive kobberrør og noen flexirør på varmtvannsbereder. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2016

Varmepumpe fra 2016 plassert i stue 1. etg.

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

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i teglpipe, noen ventiler i yttervegger, noen ventiler i eldre vinduer. Avtrekksvifte til yttervegg på bad, avtrekksvifte til yttervegg på begge kjøkken. Avtrekksvifte og tilluft med avfukter i kjeller.

Merknader: Det er ingen ventiler i nyere vinduer i 1.etg med unntak av vindu på kjøkken. Ingen veggventiler i 1.etg, med unntak av yttervegg på soverom. Ingen luftespalte under dør på bad i 1.etg. Det må monteres flere veggventiler i både 1.etg og 2.etg. Det er montert permanent avfukter med tilluft i kjeller som må være påslått. Alle ventiler i kjellervegger er tett. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 1 13.6 Toalettrom

WC har takess, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Vindu fra 2020. Gulvmontert WC, enkel vask og speil. Strømledning over speil som er frakoblet lys eller kontakt. Synlig avløpsrør og kobberrør ned i gulv.

Merknader: Bruksmerker. Eldre rørføring, vannrør og avløp. Eldre kobberrør som kan kondensere. Ingen ventil i vindu eller yttervegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus**TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje fra 2020. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur av lettklinker, støpt plate på mark. Det er konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående trepanel lik bolig. Trepanel i gesimskasser med luftespalter på både langsider og gavler. Yttervegg har påført vindsperre, klargjort for isolering. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte A-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av sutak, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takrenner og nedløp. Garasjevinduer av PVC. Garasjedør av PVC/sandwich. Dobbel elektrisk port med bredde på 4,85 m og høyde på 2,11 m. Ventil i gavler, lufttilgang ved raft. Innlagt strøm. Taknedløp er ført vekk fra ringmur.

Merknader: Garasje fra 2020. Noe værbitte israft og vindskibord. Noe avskalling på murpuss. Ingen ferdigattest på garasje.

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. 1956

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2011-2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig fra 1956, renoveret i perioden 2011 til 2020. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang 1.etg. Hovedstrømskabel fra 2020.

Merknader: Noe eldre el i kjeller og bruk av skjøteledninger i kjeller. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Det er en ledning som er frakoblet uten el-punkt på WC i 2.etg, og på utelampe i 2.etg. 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 levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på bolig fra 1956 og tilbygg 1981, eller garasje. Det er registrert eldre byggeløyver. Det er ikke fremlagt byggeløyver og tillatelser til tiltak. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av 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.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1
9.1.1	6 stk boder. Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	6 stk boder. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	6 stk boder. 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.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
11.2	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader om råte i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-