

Enebolig 1 etg med kjeller. Integrert garasje.
Tjønnvegen 9
3676 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 15/09/2024

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
900 12 125
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:37, Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Andreas Løite
Tomt:	1034,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Bolig. En mindre del av eiendommen i sydlig ende ligger under vegformål. Reguleringsplan med ID – 168 «Skilrudtjønna – Svintrudb
Offentl. avg. pr. år:	Kr 25 779.- årlig
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1956
Festenummer:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.09.2024
Forutsetninger (hindringer):	Det er ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon på tilbyggene. Ingen luker. Kun tilgjengelig loft på opprinnelig bolig. Ingen innvendige eller utvendige luker på tilbygg.
Oppdragsgiver:	Ruth Elisabeth Finnekåsa
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Tomteareal er ikke oppmålt, det foreligger skylddeling på tomtearealet. Arealet er oppgitt i kommunekart. Beliggende i Tjønnevegen, Notodden kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er flat, opparbeidet med hage, plen og hekk. Gjerde på deler av eiendommen på kommunal vei. Belegningsstein foran garasje og hoveddør. Tomt og område rundt ligger i flomsone.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller og integrert/tilbygget garasje, opprinnelig bygget i 1956. Tilbygget og totalrenovert utvendig og innvendig i 2004. Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Grunnmur av uisolert betongblokker/Y-tong. Pusset på utsiden og innsiden. Kjeller på opprinnelig bolig, med plasstøpt, uisolert betonggulv mot grunn. To tilbygg med ringmur av lettklinker. Tilbygg har kryperom. Konstruksjon på opprinnelig bolig av mur/Y-tong. Tilbygg av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning og tømmermannspanel på både opprinnelig bolig og tilbygg. Tette gesimskasser med panel med not og fjær. Etasjeskiller av trebjelkelag på opprinnelig bolig. Trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom på begge tilbygg. Boligen er tilbygget i vinkel og har integrert/tilbygget garasje med vegger av Y-tong og vegger av bindingsverk. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår, med taktro av trebord på opprinnelig bygning. Garasje har saltakkonstruksjon av plassbygget takstoler med statikk fra 2004. (ingen undertak). Saltakkonstruksjon på tilbygg (ingen loft for inspeksjon av type) Takkonstruksjonen har kaldt loft på opprinnelig bygning. Yttertak er tekket med enkelkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel og takkonstruksjonen til garasje ligger mot boligens yttervegg av mur/Y-tong. Terrasse med inntrukket inngangsparti ved hoveddør og terrasse ut fra tilbygget stue og i gavl foran karnapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller og integrert/tilbygget garasje, opprinnelig bygget i 1956. Tilbygget og totalrenovert i 2004. Boligen fremstår som renoveret i 2004. Boligen er normalt vedlikeholdt, men det er behov for videre vedlikehold både utvendig og innvendig, med tanke på blant annet våtrom, innredet rom i kjeller, drenering og takteking med beslag. Det er fukt i kjeller som har innredet rom under terreng og det er lekkasje fra avløpsrør i bad på 1. etg som er påkrevet å utbedre, samt svak statikk på bjelkelag i tilbygget stue. Ellers så kan boligen tas i bruk slik den er med vedlikehold over tid. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktspærre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester 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 2003.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er ca 1,94 til 2,02 m

- Gang har malte plater i tak, malte murvegger, laminatgulv på tilfarergulv mot grunn. Spot i tak. Trapp til 1.etg.
 - Bad har malt panel i tak, malte murvegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Stakeluke, lufteventil i vegg mot kryperom. Stoppekran til utevann. Synlige vannrør av kobber og PVC.
 - Vaskerom har takess, malte murvegger, flis på betonggulv mot grunn. Ingen varmekabel. Varmtvannsbereder. Hovedstoppekran. Sluk i gulv. Vaskeromsinnredning. Åpent til garderobe.
 - Garderobe har malt panel i tak, malte murvegger, flis på betonggulv mot grunn. Hylleinnredning. Synlige vannrør. Synlig avløpsrør fra bad i vegg. Sotluke.
 - Mellomgang har takess, malt murvegg og malte plater på vegg, laminatgulv og betonggulv mot grunn. Spot i tak.
 - Bad/WC har takess, malte murvegger og flis på murvegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sokkelflis rundt WC. Avtrekksvifte i pipe.
 - Gjesterom har takess, murvegger med tapet, laminatgulv og betonggulv mot grunn. Kasse på vegg med luke som inneholder hovedstoppekran. Dør til det fri.
- Listverk: Malt listverk, Drammen taklist, glatte gerikter, glatte gulvlist. Innerdører: Kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Dørhøyde på 1,80 m. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdør av heltre må påberegnes justering. Normale bruksmerker på innerdører. Vanlig dørterskel til bad. Generelt: Kjeller med innredet rom for varig opphold. Lave takhøyder. Nivåforskjell på gulv. Takessplater på vaskerom har glidd ut i skjøt. Skjøter på takess i vaskerom sveller. Takess i gjesterom henger og har løsnet fra taklekte. Avtrekksvifte på bad er plassert i luftekanal på pipe. Alle rom i kjeller ligger under terreng og er fuktutsatt. Det lukter kjeller og det er merker etter fuktinnslag, tydelig der murvegger har tapet. Det antas med stor sannsynlighet at det er fukt under laminatgulv. Markert "kjellerlukt". Bom i gulvflis på bad. Bom i gulvflis på vaskerom. Bom i gulvflis på garderobe. Ingen håndløper på vegg, innvendig trapp. Lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese på 1,65 m. Generelt bruksmerker og normale slitasjer. Det er målt fukt i gulvlist mot yttervegg av mur på 24%.

1.etg: Takhøyde er ca 2,33 m.

- Vindfang har takess, malt MDF-plater på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot kryperom. Spot i tak. Plassbygget skyvedørgarderobe med speil. Åpent til mellomgang.
- Bad/WC har takess, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Plassbygget skyvedørgarderobe.
- Mellomgang har takess, malt MDF på vegger, gulvbelegg. Røykvarsler. Loftsluke, sikringsskap. Trapp til kjeller. Åpent til vindfang og åpent til stuedel 1.
- Soverom 1 har takess, murvegger med tapet, parkett på gulv. Ventil i yttervegg, ventil i vindu og ventil i pipe. Brannslukningsapparat, skyvedørgarderobe.
- Soverom 2 har takess, murvegger med tapet, parkett. Ventil i yttervegg, ventil i vindu, skyvedørgarderobe. Skyvedør til stuedel 1.
- Kjøkken har takess, murvegger med tapet, laminatgulv. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. Åpning til mellomgang og åpning til stuedel 1.
- Stuedel 1 har takess, murvegger med malt tapet, parkettgulv. Ventil i pipe og ventil i vindu. Pipe med vedovn. Åpent til stuedel 2.
- Stuedel 2 har takess, plater med tapet på vegger, parkettgulv. Spot i tak, røykvarsler, varmepumpe, karnapp. Ventil i vindu. Heve/skyvedør til terrasse. (Stuedel 2 er tilbygg)

Listverk: Malt listverk, Drammen taklister og profilerte taklister. Profilerte gerikter og profilerte gulvlist. Innerdører: Hvite, slette finerdører, både fabrikkmalt og eldre kostmalt. Eldre, hvit, slett og kostmalt skyvedør til soverom 2. Kosmetisk kryp i listverk. Vanlige dørterskler. Normale bruksmerker og slitasjer på innerdører. Generelt: Normale bruksmerker og slitasjer. Noe sprekker i hjørner på MDF-plater. Laminatgulv ligger mot dørterskler. Ingen håndløper på vegg innvendig trapp. Noe mer bruksmerker på parkettgulv. Merker etter gulvvask på parkettgulv. Noe planavvik på gulv. Noe svak statikk på bjelkelag i tilbygg stuedel 2. Det ligger spotter mot kald himling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med kjeller og integrert garasje, opprinnelig bygget i 1956. Tilbygget og totalrenovert i 2004.

-Fremstår som renovert utvendig og innvendig med el og sanitær i 2004.

-Varmepumpe, 2019

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:	4 870 000,-	
- Fradrag:	2 100 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 770 000,-	2 770 000,-

Tomteverdi:		650 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 400 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		1 920 000,- (80%)
------------	--	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er 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 11 374,-

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 m ²	S-Rom m ²
Kjeller	65	0	0	0	54	11
1.etg	112	34	0	33	112	34
SUM BYGNING	177	34	0	33	166	45
SUM BRA	211					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Gang, bod, vaskerom, garderobe, mellomgang, bad/WC, gjesterom.
 1.etg: Vindfang, bad/WC, mellomgang, 2 stk soverom, kjøkken, todelt stue.

BRA-e:

Kjeller: Ingen.
 1.etg: Integrert/tilbygget garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plantegninger fra kommunen som viser dagens romløsning på kjellerplan og på plan 1. Rom antas å være godkjent etter ombygging/renovering i 2004. Tegninger er datert i 2003. I kjeller er det innredet rom for varig opphold og gjesterom har hatt bruksintensjon som soverom. Gjesterommet har to mulige rømningsveier; Trapp til 1.etg. og dør til det fri. Det er imidlertid lave takhøyder i alle kjellerrom. Gjesterom har takhøyde på ca 1,97 m. Garasje er tilbygget/integrert og er medtatt som BRA-e og S-rom. Veggareal (tykkelse) mellom bolig og garasje er ikke medtatt i arealberegningen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen har rom for varig opphold i kjeller med lave takhøyder. Rom i kjeller er utsatt for fukt og det er kommet inn vann/fukt ved tidligere flom. Målt fukt i gulvlist mot murvegg på 24% på befaringsdagen. Kjellerrom har markert "kjellerlukt":

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Det har forekommet tette avløpsrør, senest i 2022. Det er nedgravd, plumbert oljetank på eiendommen, fjerning/sanering har en kostnad. Ingen pålegg om fjerning. Tomten er ikke oppmålt og det er usikre grenser. Det foreligger skylddeling fra 22.04.1949. Det er påvist råte og lekkasje fra avløp på bad i 1. etg, dette er synlig i kryperom under bad.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

15/09/2024

Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn. Sandholdig grunn. Grunnmur av uisolerte betongblokker på opprinnelig bolig. Plasstøpt uisolert betonggulv mot grunn i kjeller på bolig. Grunnmur/ringmur med såleblokk av uisolert lettklinker på tilbygg. Kryperom mot grunn. Terrassefundamenter av betongblokk/pilar på stedlig grunn.

Merknader: Riss i ringmurer med kryperom. Fukt innvendig i kjeller, med avskallinger på murvegger, særlig synlig på vaskerom. Noe avskalling av overflatebehandling utvendig på grunnmur opprinnelig bygning. Skjevhet på terrassefundament/pilar ved hovedinngang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Kryperom 1 under tilbygget bad og gang. Synlig ringmur innvendig av upusset lettklinker og synlig opprinnelig grunnmur på bolig. Synlig avløpsrør og synlige vannrør. Stubbelloftsplater i himling. Jordgulv.

Kryperom 2 med tilgang fra luke i ringmur ved kjellertrapp. Synlig ringmur av lettklinker inne i kryperom og synlig opprinnelig i grunnmur på bolig. Jordgulv. Stubbelloft med asfaltplater. Synlig pilar av betongblokker med tredrager til bjelkelag på tilbygg. Jordgulv delvis dekket med finerplater.

Merknader: Kryperom 1 med tilgang via luke/vindu i ringmur. Ingen fuktsperre mot grunn. Jordgulv og knust takstein på gulv. Tette lufteventiler og manglende lufteventiler. Riss i Lecamur. Det lukter kjeller og mugg. Det er lekkasje rundt avløpsrør fra overliggende WC/bad. Soppdannelse på asfaltplater og målt fukt på 85% i bunnsvill. Stubbelloft, treverk og bunnsvill rundt avløpsrør er mettet med fukt og det er soppdannelse. Vannrør er uisolert og frostutsatt. Asfaltplater er ikke festet tilstrekkelig. Utette slik at mus kan komme opp.

Kryperom 2. Asfaltplater er ikke festet tilstrekkelig. Utette slik at mus kan komme opp. Det lukter kjeller. Ingen fuktsperre mot grunn. Det er målt fukt på 17,5% i treverk. Lufteventiler er tettet. Svak statikk på drager til trebjelkelag som ligger på betongpilar oppforet med trefliser.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

Merknader: Ingen drenering i form av dreneringsrør og grunnmursplast. Drenering i stedlig grunn. Sandholdig grunn. Høyt grunnvann ved flom. Kjeller har rom for varig opphold. Innvendig i kjeller er det markert kjellerlukt og synlige fuktmerker på vegger nede ved gulvlist. Fuktutslag på 24% i gulvlist mot nedfylt yttervegg, målt på befaringsdagen. Taknedløp er ført vekk i egne rør og må føres vekk fra grunnmur. Eventuell drenering kan være utfordrende da boligen har to tilbygg med ringmur og kryperom mot eksisterende kjeller. Grunnvannet er høyt ved flom. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 3** 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 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 på opprinnelig bolig av mur/Y-tong. Tilbygg av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning og tømmermannspanel på både opprinnelig bolig og tilbygg. Tette gesimskasser med panel med not og fjær.

Merknader: Noen sprekkdannelser på ytterkledning. Ytterkledning er spikret med maskinspiker som er trengt inn i treverk, dette krever jevnlig vedlikehold da dype spikerhull er fuktutsatt. Ingen luftet ytterkledning. Lufttilgang i bunn av tømmermannskledning uten museband eller annen musetetting. Underkant av ytterkledning er tettet med isolasjon mellom konstruksjon av mur og utforet trevegg. Noe etterslep på utvendig vedlikehold. Det er fukt/råte på bunnsvinn ved tilbygget bad som har lekkasje fra avløp. Ytterkledning er fuktutsatt der terrassegulv ligger mot ytterkledning. 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.

Topphengslet, kostmalte, hvite kjellervinduer innsatt i mur. Kjellervinduer fra både 2004 og eldre kjellervinduer fra byggeår. Hvite, kostmalte husmorvinduer fra 2004. Hvite, fabrikkmalte og kostmalte fastkarmvinduer i karnapp. Hvit, fabrikkmalt og kostmalt heve/skyvedør. Hvit, fabrikkmalt hoveddør med profilert dørbblad og speil fra 2004. Eldre, hvit, kostmalt boddør til garasje, og elektrisk leddport av aluminium i garasje. Hvit, kostmalt kjellerdør med panelprofil til gjesterom, høyde 1,8 m. Ventilert i vinduer.

Merknader: Eldre kjellervinduer fra byggeår innsatt i mur. Vedlikeholdt, og krever og krever videre vedlikehold. Husmorvinduer og fastkarmvinduer er værbitte utvendig. Etterslep på vedlikehold. Bruksmerker i hoveddør. Normale bruksmerker på kjellerdør. Normale bruksmerker på boddør og leddport. Vannbrett med karnapp ligger mot ytterkledning og er fuktutsatt. Sprekkdannelser på ytterkledning ned mot vannbrett/omramming rundt vindu.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår, med taktro av trebord på opprinnelig bygning. Garasje har saltakkonstruksjon av plassbygget takstoler med statikk fra 2004. (ingen undertak). Saltakkonstruksjon på tilbygg (ingen loft for inspeksjon av type) Takkonstruksjonen har kaldt loft på opprinnelig bygning. Yttertak er teknet med enkelkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel og takkonstruksjonen til garasje ligger mot boligens yttervegg av mur/Y-tong. Teglpipeline fra byggeår over tak på møne med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Takkonstruksjon på garasje ligger mot yttervegg på bolig uten overgangsbeslag, men yttervegg er av mur/Y-tong. Plassbygget takkonstruksjon fra 2004 på garasje med svak statikk. Takkonstruksjon på tilbyggene har ingen mulighet for inspeksjon.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1956/2004

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1956 på opprinnelig bolig, og fra 2004 på tilbygg. Tilbygget garasje har ingen undertak eller taktro. Underlagspapp på taktro, hvite sløyfer og lekter. Tekket med enkelkrummet betongstein. Teglpipeline over tak på mønet med pipebeslag med bøyle på topp.

Merknader: Yttertak, taktekking på opprinnelig bolig og tilbygg gis TG2. Det er ingen undertak på integrert garasje, kun lekter på taksperer med svak statikk. Ingen overgangsbeslag mot bolig. Ingen snøfangere på yttertak. Delvis feietrinn. Feietrinn på hver tredje steinrekke. Knust takstein både på takflate og i kilrenner. Kilrenner er vedlikeholdspunkt. Pipeline er 57 cm over mønet. (krav 80 cm). Mose på takstein, værbitte takstein. Etterslep på vedlikehold. Noe rustdannelser på pipebeslag. Mønepanner er spikret og spiker kommer opp. Det er utett løsning på takstein/beslag i toppen av kilrenner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, kilrenner. Heldekkende pipeledning med bøyle på topp.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Falmet og værbitte takrenner og beslag. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør og må holdes vekk fra grunnmur. Ingen overgangsbeslag på tak/vegg garasje. Det er reparert nederste del av vindskibord på bolig over garasjetak. Noe værbitte vindskibord på garasje mot takrenneavslutning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft på opprinnelig bolig med tilgang fra loftsluke i mellomgang 1.etg. Loftet har synlige yttervegger av Y-tong. Ventiler i gavler. Synlig taktro av trebord og plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Loftet er etterisolert, og delvis gulvet for lagring. Synlig, pusset teglpipeline.

Merknader: Ventiler i gavl, men ingen lufttilgang ved raft, tett med isolasjon. Muselort. Sotrenner med pipe. Noe ufullstendig el. Etterisolert loft uten dampspærre som er kondensutsatt. Ingen inspeksjonsmulighet av loft/takkonstruksjon på tilbygg.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse ved hoveddør av impregnert trematerial. Areal ca 5 m². Rekkverk med profilerte trebord, rekkverkshøyde 95 cm. Beslag på topprekke. Tretrapp til bakkenivå. Fundamentert med impregnert tresøyle ned på betongpilar.

Terrasse ved stue av impregnerte trematerialer med tilgang fra heve/skyvedør i stue og tretrapp fra bakkenivå. Fundamentert med impregnert tresøyle ned på betongpilar. Terrasseareal ca 28 m². Terrasse på langvegg og i gavlvegg foran karnapp. Rekkverk av profilerte trebord, rekkverkshøyde 95 cm. Beslag på topprekke. Elektrisk markise over heve/skyvedør.

Merknader: Terrasse ved hoveddør: Skjevhet i terrassegulv, værbitte overflater, sprekker på terrassebord. Ytterkledning på bolig er fuktutsatt der terrassegulv ligger mot ytterkledning. Fuktutsatt tresøyle ned på betongpilar. Noe flassing på overflatebehandling. Ingen håndrekke på vegg i trapp. Skjev pilar.

Terrasse ved stue: Værbitte overflater på gulvbord, sprekkdannelser på gulvbord. Svak statikk på gulvkonstruksjon. Ytterkledning på bolig er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledning. Noe skjevheter og ustø rekkverk. Fuktutsatt tresøyle ned på betongpilar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes på terrasser.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Pusset pipe i kjeller med sotluke i garderobe. Luftekanal i pipe. Pusset pipe og brannmur med vedovn i stuedel 1. Ventil i pipe. Synlig pusset teglpiper på loft. Pipe over tak på mønet med heldekkende pipekledning og bølge på topp. Delvis feietrinn.

Merknader: Det er feietrinn på hver tredje steinrekke. Rustdannelser på heldekkende pipebeslag. Pipe er 57 cm over mønet. (Krav 80 cm) Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Avtrekksvifte fra bad i kjeller montert i luftekanal til teglpiper.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig. Trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom på begge tilbygg. Innvendig, åpen svingtrapp mellom 1.etg og kjeller.

Merknader: Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig, gis TG2. Noe planavvik på gulv. Svak statikk på tretrager og bjelkelag i tilbygget stuedel 2. Trebjelkelag med stubbeloft ligger fuktutsatt til mot kryperom som ikke har fuktspærre mot grunn. Målt fukt i stubbeloft på befaringsdagen på 17,5% under stue og 85% under bad der det også er sopp og lekkasje. Stubbeloftsplater er utette og mus kan få tilgang. Ingen håndløper på innvendig trapp. Noe ustø rekkverk på innvendig trapp. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Gang, boder, gjesterom, bad, vaskerom

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gang, boder, gjesterom, bad, vaskerom - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Rom under terreng for varig opphold. Overflater innredet senere enn byggeår. Rom som beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Takess i gjesterom henger. Fuktmerker på murvegger med tapet. Avskalling av puss og overflatebehandling på murvegger i vaskerom. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Innredet rom mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Se pkt 9.1.3.

TG 3

9.1.2 Gulvets overflate

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

Gang, boder, gjesterom, bad, vaskerom - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Rom innredet senere enn byggeår, 2004. Rom som beskrevet i pkt for innvendige overflater. Laminatgulv i gang og gjesterom på uisolert betonggulv mot grunn, fuktig under laminat. Lukter kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1956, som er risikokonstruksjon for fukt. Det er fukt i rom for varig opphold. Se pkt 9.1.3

TG 3

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i rom under terreng, da det er yttervegger av mur/Y-tong. Det er fuktsøkt i gulvlist av treverk på befaringsdagen og påvist fukt.

Merknader: Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Rom for varig opphold. Markert "kjellerlukt". Tydelige fuktmerker på murvegger, synlig der det er tapet. Avskallinger på veggoverflater på vaskerom mot sokkelflis. Det er målt fukt i listverk av tre mot murvegg på 24% på befaringsdagen. Det er fuktig under laminat. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes. Det må monteres flere ventiler i yttervegger. Der er ingen veggventil eller vindu på bad/wc.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC kjeller

TG 2

10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad/WC kjeller - Overflate vegger og himling. Takess med spot. Malte murvegger med flis på murvegg rundt badekar. Dusjarmatur på murvegg over badekar. Gulvmontert WC. Pipe med avtrekksvifte i luftekanal. Åpen vannrørføring. Baderomsinnredning med hvite, profilerte fronter. Underskap og to høyskap. Heldekkende servant, speil og lys.

Merknader: Våtrom fra 2004. Ikke komplett bygget som våtrom. Rommet har lave takhøyder. Takhøyde fra 1,88 m til 1,98 m. Ligger i rom under terreng. Lukter kjeller. Veggkonstruksjon av mur som ikke tar skade av vann. Ingen ventil eller vindu som kan åpnes, avtrekk montert i luftekanal på pipe. Bruksmerker.

TG 2

10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC kjeller - Overflate gulv. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sokkelflis og område rundt WC. Gulvet er bygget opp 100 mm ved badekar. Sluk foran baderomsinnredning og WC. Ingen sluk til badekar.

Merknader: Våtrom fra 2004 ikke komplett bygget som våtrom. Vegger og gulv av mur og betong som ikke tar skade av vann. Avløp fra badekar er ført inn i murvegg til garderobe og tilbake i rør under baderomsinnredning som leder til sluk. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall på gulv til sluk, men opphøyet flisterskel ved dør på 35 mm. Bruksmerker. Misfarging av fuger.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Membran på vegger og gulv. Antatt smøremembran bak flis ved badekar og smøremembran på betonggulv mot grunn. Malte murvegger ellers. Ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Vegger av mur og betonggulv mot grunn.

Merknader: Våtrom med membranløsning fra 2004. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom og har ingen tilfredsstillende membranløsning. Murvegger og betonggulv som ikke tar skade av vann. Ses I sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen mansjetter på gjennomføring i murvegg, men murvegg som ikke tar skade av vann.

10.2 Vaskerom kjeller

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom kjeller - Overflate vegger og himling. Takess, malte murvegger. Opplegg for vaskemaskin. Vaskeromsinnredning med slette fronter på overskap og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Varmtvannsbereder. Stoppekran.

Merknader: Vaskerom fra 2004 er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon. Rommet har lav takhøyde på 1,94 m. Noe heng i takess. Svelling på takess-skjøter. Takess-skjøt over varmtvannsbereder har glidd fra hverandre. Riss i mur ved varmtvannsbereder i overgang vegg/murvegg/pipe. Bruksmerker på vaskeromsinnredning. Ingen ventil i yttervegg, men åpningsvindu. Ingen avtrekksvifte. "Kjellerlukt". Overflater/maling/puss løsner over sokkelflis på murvegger. Ventil og avtrekk må monteres.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom kjeller - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis Ingen varmekabel. Sluk midt på gulv. Flis på betonggulv med mot grunn.

Merknader: Vaskerom fra 2004 ikke komplett bygget som våtrom, har sin funksjon. Vegger på gulv av mur og betong som ikke tar skade av vann. Sprekk i flis i overgang til garderobe. Noe løs murpuss i overgang sokkelfliser. Ingen luftet dørterskel.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membran på vegger, malte murvegger. Antatt smøremembran på betonggulv mot grunn. Ikke boret fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Vegger av mur og gulv av betonggulv mot grunn.

Merknader: Vaskerom med membranløsning fra 2004, ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon. Murvegger og betongvegger som ikke tar skade av vann. Det lukter kjeller og det er avskalling av murpuss mot sokkelflis. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

10.3 Bad/WC 1.etg

TG 2 10.3.1 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 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, flis på vegger. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Spot i tak, avtrekksvifte i tak. Baderomsinnredning med overskap av frostet glassdører. Underskap med stålfroter, omrammet av tre. Heldekkende servant med speil, med kontakt og lys. Plassbygget garderobeskap/bøttekott.

Merknader: Våtrom fra 2004. Avtrekksvifte i tak som er fuktutsatt. Normale bruksmerker, noe misfarging av fuger.

TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er 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 dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk under dusjkabinett. Våtrommet har siden 2004 kun benyttet dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 2004. Det er aldri dusjet direkte på vegg og gulv. Ingen luftet dørterskel. Bom i gulvflis. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Motfall fra sluk til dørterskel. Ingen oppkant ved dørterskel. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Bruksmerker og misfarget silikonfuger. Silikonfuge slipper i overgang gulv/vegg. Det er råte/fukt og lekkasje i bjelkelag/stubbeloft, lekkasje fra wc, synlig i underliggende konstruksjon fra kryperom.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

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 ikke 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. Ikke boret fra tilstøtende rom, da vanninstallasjon ligger på yttervegg og det er murvegg mot kjøkken. Undersøkt underliggende fra kryperom.

Merknader: Våtrom med membranløsning fra 2004. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Motfall fra sluk mot innerdør. Det er fukt og råte/ sopp i underliggende konstruksjon. Ses i sammenheng med pkt 10.3.1. og 10.3.2.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2004

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra 2004. Kjøkkeninnredning i vinkel mot bad og mot mellomgang. Overskap og underskap av fabrikkmalte, slette fronter med ett speil. Slette skuffer. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Laminert benkeplate med nedfelt stålkum i hjørnet. Overskap med glassdør over kum. Avtrekksvifte til yttervegg med komfyrvakt. Integrert stekeovn og koketopp. Vanlige hvitevarer ellers. Lys med kontakt over overskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2004 med normale bruksmerker. Noe misfarging av silikonfuger ved sokkel. Noe antydning til svelling i skjot på benkeplate. Vedlikehold må 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. 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

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 ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad, vaskerom og kjøkken fra 2004. Gulvmontert WC på bad i kjeller og på bad 1.etg. Både rør-i-rør-system og noe eldre kobberør. Synlige avløpsrør i kjellerbod med stakeluke. Synlige avløpsrør og vannrør i kryperom 1 under bad i 1. etg. Varmtvannsbereder på vaskerom. Stoppekran over varmtvannsbereder på vaskerom. Hovedstoppekran i kasse på gjesterom. Frostsikker utekran. Kommunal VA. Bunnledninger fra byggeår.

Merknader: Sanitær fra 2004. Bunnledning fra byggeår kan ikke inspiseres. Eldre kobberør i kjellerbod som er sammenkoblet med PVC-rør. Ingen vannfordelerskap for rør-i-rør-system. Avløpsløsning på badekar går via murvegg til garderobe og inn igjen til bad. Det har forekommet at avløp har tettet seg ute på tomten mot kommunalt pkt, og må spyles opp igjen. Tettet seg senest i 2022. Det ligger vannrør på yttervegg på tilbygg. Uisolerte vannrør synlig i kryperom som er frostutsatt. Hovedstoppekran er ikke merket. Avløpsrør fra wc på bad i 1. etg lekker (synlig i kryperom.) Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1986

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 1986, plassert i vaskerom i kjeller. Lekkasjesikret ved at den står på fliset betonggulv på vaskerom med sluk. Varmtvannsberederen har tilkoblet stive kobberør.

Merknader: Bereder fra 1986. Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2019

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljetank har lekkasjesikring.

Ingen varmesentral. Varmepumpe fra 2019 plassert i stuedel 2 i 1.etg. Nedgravd plombert oljetank på eiendommen. Ingen pålegg om annen sanering.

Merknader: Ingen pålegg om sanering av plombert nedgravd oljetank. Varmepumpen fungerer tilfredsstillende. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler vinduer. Avtrekksvifte i luftekanal i teglpipe på bad i kjeller. Avtrekksvifte i tak på bad 1.etg. Ventiler i pipe. Avtrekk til yttervegg fra kjøkken.

Merknader: Det må monteres flere lufteventiler i yttervegger kjeller og i kryperom. Ingen ventil og avtrekk på vaskerom. Avtrekksvifte i tak på bad 1. etg, er kondensutsatt. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert wc på begge bad.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje bygget inntil bolig, opprinnelig bygget i 1958. Takkonstruksjon, takstein med lekter og ytterkledning, fra 2004. Konstruksjon av Y-tong, med ytterkledning av tømmermannspanel. Bod med bindingsverk. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra 2004. Boddør. Elektrisk leddport. Innlagt strøm.

Merknader: Ved renovering av yttertak i 2004 er det ikke lagt undertak eller duk under takstein. Svak statikk på plassbygget takkonstruksjon. Riss i Y-tongvegger. Bruksmerker og røffe overflater. Røffe innvendige overflater og røft betonggulv. Garasjen har sin funksjon som bod og lager, men er fuktutsatt hvis det går i stykker takstein.

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. 2004

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 ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig installert i byggeår 1956, totalrehabilitert i 2004. Utført noe rehabilitering på senere 2000-tall, og reparasjon av strømkabel i vaskerom som det var spikret i. Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang 1.etg. Det er spotter i tak på våtrom og mot kald himling i stuedel 2. Ingen opplysninger om siste tilsyn.

Merknader: Noe uferdig el på loft. Det ligger stikkontakt innfelt i takpanel på bod i kjeller uten boks. Noe bruk av skjøteledninger generelt. Spot i våtrom og mot kald himling som ikke er LED og kan danne varmgang og kondens mot kald himling. Noe løse spotter. 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 avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Enebolig bygget i 1956, tilbygget og renoveret i 2004. Ingen registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på enebolig og garasje etter ombygging. 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 å lese selgers 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.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
9.1.1	Gang, boder, gjesterom, bad, vaskerom Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
10.1.1	Bad/WC kjeller Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC kjeller Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
10.2.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
10.2.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
10.3.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1. Særlig fukt/råte/sopp på bunnsvill under bad 1. etg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2, og at det ikke er undertak på tilbygget/integrert garasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.2	Gang, boder, gjesterom, bad, vaskerom Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	Gang, boder, gjesterom, bad, vaskerom Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2. Se også pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.3.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3. Se også pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-