



Enebolig 1 etg med kjeller
Hagenvegen 174
3683 Hjuksebø



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 14/07/2024

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 Byggforskeren 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:431, Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Tor Ingar Stavdal
Tomt:	1674,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann/brønn
Avløp:	Privat septik
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, nåværende planid K13
Offentl. avg. pr. år:	ca kr 18 000,- årlig
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1974

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.07.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Tor Ingar Stavdal
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt, beliggende i Hagenvegen på Hjuksebø i Notodden kommune. Ligger landlig til mellom Notodden og Hjuksebø. Tilkomst fra kommunal vei til privat grusvei. Tomten er flat, opparbeidet med plen og gruset oppstilling, samt noe belegningsstein. Tomten har privat brønn og privat septik, der spredegrøfter til septiktank går på nabolomt. Brønn er felles med nabo. Utsikt mot Nordsjø.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1974. Fundamentert på stedlig leirholdig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av lettklinker og konstruksjonsblokk. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser kledd med trepanel. Luftespalter i gesimskasser på langvegger. Veggkonstruksjon har inntrukket inngangsparti i gavler. Inntrukket inngangsparti til hovedinngang på langvegg. Vinkel på yttervegg der det er bygget terrasse. Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår av fabrikkframstilte W-takstoler. Taktro av sponplater, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1974. Boligen er registrert med to boenheter som brukes som en i dag. Endringer av boenheter og rom skal bruksendres. Boligen fremstår som jevnlig normalt vedlikeholdt. Det har foregått renovering både utvendig og innvendig i selger sitt eie i perioden 2013 til dd. Det er påbegynt oppussing og det er noe gjenværende oppussing. Videre oppussing og renovering med særlig tanke på eldre våtrom, må påberegnes. Med unntak av våtrom i 1. etg fra 2019, så er all renovering utført som egeninnsats av selger. Boligen har kjeller med rom for varig opphold under terreng. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en bygmester ved eventuell renovering av rom under terreng og løsninger ved eventuell etterisolering av yttervegger og yttertak. Boligen kan flyttes rett inn i uten omgående påkostninger. Det er behov for bruksendring av romløsninger på begge plan. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 12.07.2013. All renovering av yttertak, drenering, ytterkledning og innvendige overflater mm er utført av selger.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er 2,20 m til 2,26 m

- Vaskekjeller/gang har panel i tak, pusset og malt murvegger, betonggulv. Varmtvannsbereder. Åpen rørføring og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Lufteluke i yttervegg. Dør til det fri.
- Vedbod har panel i tak, murvegger og betonggulv, synlig rørføring fra avløp. Samlestokk til rør-i-rør-system fra bad i 1.etg. Lufteluke i yttervegg.
- Bod 1 har panel i tak, panel på vegger, betonggulv. Åpen rørføring, vannrør og avløpsrør. Stoppekran. Stakeluke. Vannkran. Sluk i gulv. Eldre skapinnredning.
- Bod 2 har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Lufteluke i yttervegg. Åpen rørføring, vannrør og avløp. Stakeluke.
- Bod 3 har panel i tak, pusset, malt murvegger og panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn. Åpen rørføring, vann og avløp. Enkel hylleinnredning. Lufteluke i yttervegg.
- Mellomgang har panel i tak, malt panel på vegger og noe pusset, malt mur. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Et kott under trapp.
- Kontor har panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Røykvarsler i tak. Lufteluke i yttervegg.
- Kjellerstue har panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg. Teglpipeline med brannmur av tegl og vedovn. Sotluke. Ventil i tak slik at varmen fra vedovn kan stige til 1.etg. Rett trapp til 1.etg.
- Gang/bod har panel i tak, pusset og malte murvegger, og malt panel på vegger. Flis på betonggulv mot grunn. Enkel hylleinnredning. Åpen rørføring, vannrør og avløpsrør. 2 stk stoppekraner. Stakeluke.
- Vaskekjeller 2 har panel i tak, pusset og malte murvegger, samt panel på vegger. Betonggulv. Varmtvannsbereder. Sluk i gulv opplegg for vaskemaskin. Trykktank til brønn. Pipe med sotluke.
- Kjellerstue 2 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg. Brannslukningsapparat. Rett trapp til 1.etg. Pusset pipe med brannmur og vedovn.
- Bod (brukt som soverom) har malt panel i tak, malte plater på vegger, gulvbelegg på tregulv. Røykvarsler i tak. Lufteventil i vegg. Plassbygget skap med stoppekran og måler for fjernet oljetank.

Listverk: Malt listverk, Drammen taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlist. Det er trehvitt listverk i kjellerstue 2. Ingen taklister eller gulvlist i boder og vaskekjellere. Eldre listverk. Innerdører: Innerdører fra byggeår. Slette, kostmalte finerdører, og plassbygget dør til bod. Alle innerdører har bruksmerker og har mye bruksmerker og slitasjer. Generelt: Overflater fra byggeår i kjeller. Bruksmerker og slitasjer. Røffe overflater på betonggulv. Salt, kalk og fuktutslag på murvegger. Tregulv har tilfarer mot betonggulv på grunn som er fuktutsatt. Fuktmerker i overgang vegg/gulv i kjellerstue 2. Eldre, tydelige fuktmerker på panel i vaskekjeller 1. Rom for varig opphold er ikke bruksendret. I tak på bod/gang og i bod 2 er det synlige varmekabler til overliggende bad og vaskerom. Ligger mot panel. Irr på eldre kobberør koblinger. Utekran i bod 2 er ikke frostsikret. Den er ført mellom lufteluke med kobberør. Renovering og påkostninger av kjelleretg må påberegnes. Eldre, røffe overflater. Bruksmerker og slitasjer på lakkert furugulv. Det må påberegnes at det er fuktskader under furugulv/tilfarergulv.

1.etg: Takhøyde er ca 2,38 m.

- Vindfang har takess, malt panelplater på vegger, laminatgulv. Dør til kjøkken 1.
 - WC har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i tak. Lufteventil på yttervegg. Gulvmontert WC. Enkel vask med speil. Speil er innfelt i vegg.
 - Mellomgang har takess, malte panelplater på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak.
 - Vaskerom har malt panel i tak, malte plater på vegger, malt betonggulv med oppkant. Ventil i tak. Lufteluke i yttervegg. Brannslukningsapparat. (Eldre, opprinnelig bad brukt som vaskerom.) Sluk i gulv. Varmekabel i gulv.
 - Bad/WC har malt MDF i tak med spot, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Fuktstyrt avtrekksvifte på vegg.
 - Soverom 1 har takess, malt MDF-plater på vegger, laminatgulv. Lufteluke i yttervegg og ventil i vindu. 2 stk garderobeskap. Røykvarsler i tak.
 - Soverom 2 har takess, malte panelplater på vegger, laminatgulv. Lufteluke i yttervegg. Ventil i vindu. Terrassedør. 2 stk garderobeskap. Røykvarsler.
 - Soverom 3 har takess, malt MDF-plater på vegger, laminatgulv. Lufteluke i yttervegg. Ventil i vindu. Røykvarsler i tak.
 - Stue har takess, malt MDF-plater på vegger, parkettgulv. Lufteluke i yttervegg. Varmepumpe. Dobbel terrassedør. Trapp til kjeller. Loftsluke. Garderobeskap i vegg. Teglpipeline med teglsatt brannmur. Parafinovn. (ute av bruk). Rist/luke i gulv der varme fra kjeller kan komme opp. Åpning til kjøkken 2. Skyvedør til kjøkken 1.
 - Kjøkken 1 har takess, malte plater med malt brystningspanel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Ventil i yttervegg. Sikringsskap.
 - Kjøkken 2 har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Ventil i vindu. Lufteluke i yttervegg. Pipe med vedovn.
 - Gang har malt MDF-plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Pipe. Ytterdør (Opprinnelig ytterdør til boenhet 2). Trapp til kjeller.
 - Bad/WC 2 har takess, malte plater på vegger, malt betonggulv med oppkant. Varmekabel. Avtrekksvifte på yttervegg.
- Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister og eldre hulkilister. Glatte gerikter Glatte gulvlist. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Vanlige terskler. Glassdør i vindfang. Skyvedør fra byggeår til kjøkken 1, slett finerdør. Glassdør til vindfang, glassdør til gang. Generelt: Noe kosmetisk krep i listverk. Noe uferdig malerarbeider på listverk, og der det er påbegynt maling på vinduer og ytterdør. Bruksmerker på innerdører. Innerdører bør justeres. Både eldre og nyere innvendige overflater. Knirk i gulv. Noe svak statikk på gulv, merkbart ved vinduer på kjøkken 2. Laminatgulv ligger mot dørterskler. Noe planavvik på gulv. Tydelige bruksmerker på parkett i stue. Noe uferdig finish. Uisolert loftsluke. Noe flekker i eldre takess. Eldre fuktmerker i takess rundt pipe og sotrenner på pipe i stue. Takess i mellomgang og soverom 2 har løst fra spikerslag. Eldre takess henger. Noe heng i tak på kjøkken 2. Markerte panelskjøter i tak på kjøkken 2. Nivåforskjell fra gulv opp til opprinnelig bad og vaskerom. Nivåforskjell fra gulv opp til nytt bad. Innertrapper har ingen håndløpere på vegg. Rekkverkspiler har større åpning enn 100 mm. Noe gjenstående renovering og finisharbeider. Påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1974. Det foreligger opplysninger om følgende endringer i selgers eie:

- Yttertak med underlagspapp, sløyfer, lekter, takstein, takrenner, nedløp og beslag, 2017.
 - Deler av ytterkledning, 2018.
 - Vinduer byttet mellom 2009-2014, samt noen vindusglass.
 - Drenering, 2020.
 - Opparbeidet uteområde med belegningsstein, 2020.
 - Terrasse, 2022.
 - Bad/WC 1.etg, 2019.
 - Kjøkken nr 2, 2023.
 - Sikringsskap, samt noe skjult anlegg i perioden 2019-2022.
 - Varmepumpe, 2018.
 - Vedovn på kjøkken nr 2, 2022.
 - Generelt renoverert overflater mellom 2013-2023.
- Alle endringer og renoveringer er utført av selger som egeninnsats, med unntak av el-anlegg.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	7 384 000,-	
- Fradrag:	3 314 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 070 000,-	4 070 000,-

Tomteverdi:	450 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 2 550 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	2 040 000,- (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 8 388,-

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	148	0	0	0	118	30
1.etg	156	0	0	33	156	0
SUM BYGNING	304	0	0	33	274	30
SUM BRA	304					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	40	0	0	0	40
SUM BYGNING	0	40	0	0	0	40
SUM BRA	40					

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: Vaskekjeller/gang, vedbod, 3 stk boder, mellomgang, kontor, kjellerstue, gang/bod, vaskekjeller nr 2, kjellerstue nr 2, bod (brukt som soverom).

1.etg: Vindfang, WC, mellomgang, vaskerom, bad/WC, 3 stk soverom, stue, kjøkken 1, kjøkken 2, gang, bad/WC nr 2.

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. Boligen er registrert med to boenheter. Boligens bruk i dag er en boenhet. Det foreligger ingen bruksendring fra boenheter til en boenhet. Det foreligger ingen bruksendring på endret planløsning i 1.etg. Siden det ikke foreligger opprinnelig plantegning fra kjeller, må det antas at rom for varig opphold i kjeller ikke er bruksendret. Det skal bruksendres til dagens bruk.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Rom i kjeller for varig opphold er ikke bruksendret. Endret planløsning på 1.etg er ikke bruksendret. Boligen er registrert med to stk boenheter, og dagens bruk er en boenhet. Vaskekjellere er ikke vurdert som våtrom. Det er vaskekjellere fra byggeår 1974. Endringer fra blant annet tilleggsdel til hoveddel skal bruksendres. Endring i antall boenheter skal bruksendres. Ved bruksendring av rom under terreng stillers det krav til blant annet, takhøyde, lysareal og rømning. Boligen har mange rom, og selv om det ikke er krav til å rømme fra hvert soverom, så skal det i tillegg til krav pr plan, være mulig å rømme ut fra annethvert rom.

ANDRE MERKNADER:

Yttertaket har ingen snøfangere. Der er ingen brannskille på loft mellom registrerte boenheter (opprinnelig to boenheter). Spredegrøft fra septiktank ligger på naboeiendom. Hjørne på garasje står på naboparsell med eget gards- og bruksnummer. Det er veiavtale med nabo som deler løpende utgifter. Brønn deles med nabo. (avtaler foreligger). Strøm til vannpumpe går til boligens strømmåler. Trykktanken til vannpumpen står i boligens kjeller og deles med nabo. Det har forekommet mus i kjeller og på kjøkken. Det har forekommet sukkermaur på våren. Yttertaket ble renoveret etter kondens fra kloakklufting og lekkasjer rundt pipe. Det har forekommet vanninntrengning i kjeller før drenering. Synlige spor etter dette i kjeller. Takess/takplater i himlingen på 1. etg, er festet direkte i takstolens undergurt, takplater er løse og henger.

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

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 41 års erfaring fra byggebransjen som tømmer, forskalings snekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

14/07/2024

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. Leirholdig grunn. Grunnmur av lettklinker. Grunnmur av uisolert lettklinker og konstruksjonsblokk. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Terrasse er fundamentert med pilarer av betong/betongrør.

Merknader: Noen riss i grunnmur synlig innvendig i boder. Eldre kalk, salt, fuktutslag i kjeller fra før drenering. Uisolert grunnmur som har innredet rom under terreng for varig opphold.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering med grunnmursplast og dreneringsrør fra 2020. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne, tette rør. Det er ikke funnet fukt i rom under terreng på befaringdagen.

Merknader: Drenering fra 2020 utført med egeninnsats. Nedløp fra takrenner er ført vekk i egne rør med unntak av ett ved kjellernedgang. Overgangslist på topp av grunnmursplast er ikke pusset inn. Grunnmur er ikke isolert utvendig ved skifte av drenering og grunnmursplast. Kjeller har rom for varig opphold. Innredet rom i kjeller som ikke har isolert utvendig grunnmur er fuktutsatt. Eldre, fuktmerker synlig i vaskekjeller og i kjellerstue 2. Eldre kalk, salt og fuktutslag fra før drenering, synlig i boder. Ingen dokumentasjon på drenering som er utført med egeninnsats.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

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

Det er ikke 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 av bindingsverk med statikk fra byggeår 1974. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Trebord i gesimskasser. Spalteledning i gesimser på langvegger. Deler av tømmermannspanel og liggende trekledning i gavler fra 2018.

Merknader: Konstruksjon med statikk fra byggeår. Ytterkledningen fra 2018 er utført av selger med egeninnsats. Ved bytte av ytterkledning ble det ikke etablert ny vindsperreduk eller lufting av ytterkledning. Ytterkledning fuktutsatt ned mot grunnmur. Ingen luftet ytterkledning. Ingen råte, men sprekkdannelser på eldre tømmermannspanel ned mot grunnmur og særlig på inngangsparti ved hoveddør. Ytterkledning ligger fuktutsatt til der terrassebord ligger mot ytterkledning. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra både byggeår og perioden 2009 til 2013. Sidehengslet vinduer og fastkarmvinduer. Topphengslet kjellervinduer. Kostmalte vinduer. Kjellerdør fra byggeår med glass. Ytterdør til opprinnelig hybel fra 2009, opprinnelig fabrikkmalt, delvis kostmalt, profilert dørblad med glass. Hoveddør fra 2009, opprinnelig fabrikkmalt, delvis kostmalt, profilert dørblad med glass. Dobbel, kostmalt terrassedør med glass i stue fra byggeår. Glass fra 2009. Enkel terrassedør på soverom 2 fra byggeår, kostmalt terrassedør med glass. Sidehengslet glass fra 2009 har lufteventil.

Merknader: Sidehengslet vinduer fra 2009, gis TG 2. Vinduene er opprinnelig fabrikkmalt, påbegynt kostmalt. Ytterdører fra 2009, gis TG 2. Opprinnelig fabrikkmalt, påbegynt kostmalt. Ytterdører har normale bruksmerker og noe behov for justering. Kjellervinduer fra byggeår, kostmalt, noe værbit med kondensmerker. Sprukket glass. Har sin funksjon, men krever vedlikehold. Ytterdør til kjeller fra byggeår, anses utgått på levetid. Slitasjer og bruksmerker. Råtten terskel. Resterende fastkarmvinduer har glass fra ca 2009, med unntak av ett som har punktert glass, glass er innsatt i rammer fra byggeår. Terrassedører er fra byggeår med bruksmerker og slitasjer. Glass fra 2009. Påkostninger, utskifting og renovering må påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler. Statikk fra byggeår. Taktro av spon med underlagspapp fra 2017. Lufttilgang ved raft og ventiler i gavler. Takteking av dobbeltkrummet betongstein fra 2017. To stk piper over tak med heldekkende pipekledning.

Merknader: Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Se også pkt 4.2. Yttertaket har takstein fra 2018, yttertaket hadde takstein før renovering. Ved bygging av terrasse er det fjernet en bærende søyle på gavlvegg ved terrassetrapp. Terrassetrapp er gjort bredere enn opprinnelig trapp for å unngå søylen, søyle som er del av yttertaket statikk må tilbakeføres.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1974/2017

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 som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av spon fra byggeår 1974. Pålagt underlagspapp fra 2017. Hvite sløyfer, lekter, tekket med dobbeltkrummet betongtakstein fra 2017. 2 stk teglpiper fra byggeår nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp. Feietrinn til begge piper. Ingen snøfangere på yttertak.

Merknader: Takteking av dobbeltkrummet betongstein. Lekter, sløyfer og underlagspapp fra 2017 gis TG 1. Ved renovering av yttertak i 2017, ble ikke taktro av spon skiftet før det ble lagt ny underlagspapp og takstein. Taktro av spon har fuktskjolder og kondensmerker etter eldre taklekkasje som er synlig innvendig fra loft. Ingen snøfangere på yttertak. Renoveringer av yttertak i 2017 er utført av selger med egeninnsats. Noen knust takstein. Noe ujevne rekker i siktelinje på takstein.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipeledning. Feietrinn. Overgangsbeslag tak/vegg ved terrasse. 2 stk luftehatter. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne, tette rør.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag fra 2017. En bulk i takrenne på langside ved hovedinngang. Ingen overband på takrennekroker. Kan være utsatt for snøskred da det ikke er snøfangere på yttertak. Det mangler et nedløp ved kjellernedgang. Luftehatter på yttertak har ikke kondensfanger. Utlufting fra kloakk er kondensutsatt på vinterstid.

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i stue. Loft fra byggeår. Synlige fabrikkframstilte W-stoler. Gulvet er gulvet for lagring. 2 stk pusset teglpipe. Lufttilgang ved raft på begge sider. Luftventiler i gavler. Det er innlagt strøm på loft.

Merknader: Se også pkt 4.2, undertak. Muselort. Mye eldre fuktskjolder og flekker på undertak av spon. Uisolert loftsluke. Strømtilkoblinger som bør etterses av elektriker. Eldre fuktskjolder rundt piper. Sotrenner på piper som også er synlig i stue.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse av impregnert trematerial med tilgang fra stue og soverom 2. Bygget i 2022. Impregnert tretrapp til bakkenivå. Impregnert tretrapp ved både hoveddør og inngangsdør til opprinnelig leilighet som er inntrukket i vegg. Rekkverkshøyde på terrasse er 90 cm. Totalt terrasseareal på 33 m², hvorav overbygget ca 9 m². Terrasse ved stue/sov har mekanisk markise. Plasstøpt betongtrapp til kjeller fra byggeår. Noe hellelagt/skiferlagt/belegningsstein på bakkenivå. Terrasse ved stue/sov har lagringsrom under.

Merknader: Understøttelse/bærende søyle til gavlvegg er fjernet grunnet bygging av tretrapp. Noe ustø rekkverk. Ingen rekkverk på tretrapp eller plattinger. Nivåforskjell uten rekkverk er større enn 50 cm. Terrassegulv ligger mot ytterkledning slik at denne blir fuktutsatt. Betongtrapp til kjeller fra byggeår med røffe overflater og noe frostspreng på trinn og vegger. Lagringsrom under terrasse blir utsatt for vann da terrassegulvet ikke er tett. Vedlikehold av impregnerte overflater må påberegnes

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

To stk teglpiper fra byggeår 1974. Pusset teglpiper. Teglsatte brannmurer. Sotluke i kjellerstue 1 og sotluke i kjellerstue 2. Det er pipe over tak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn til begge piper. Eldre vedovn i kjellerstue 1. Eldre vedovn i kjellerstue 2. Vedovn med glass fra 2023 på kjøkken 2.

Merknader: Teglpiper fra byggeår. Eldre sotrenner på teglpipe synlig på loft og i stue. Sotrenner fra før renovering av yttertak med beslag. Parafinovn i stue er ute av drift. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller. Statikk fra byggeår. To stk rette, innvendige trapper mellom 1.etg og kjeller.

Merknader: Noe planavvik på gulv. Knirk i gulv. Noe svak statikk særlig merkbart ved vinduer og spisekrok på kjøkken 2. Boligen står registrert med to boenheter. Dagens bruk er en boenhet. Det har aldri vært bygget brannskille mellom boenhetene i kjeller og i etasjeskiller. Som bygget i 1974. Ingen håndløpere på innvendige trapper. Rekkverkspiler på trapp i stue har større avstand enn 100 mm.

9. Rom under terreng

9.1 Boder, kontor, kjellerstuer

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Boder, kontor, kjellerstue - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Overflater fra byggeår i tak, på vegger og gulv på kjeller i rom under terreng, både i boder og i innredet rom. Riss i murvegger der synlig. Noe kjellerlukt i bod. Eldre kalk, salt og fuktutslag på murvegger. Overflater og eldre rom bør renoveres. Innredet, isolerte og kledde innervegger mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Det er tydelige spor etter eldre fukt, særlig synlig på paner mot gulv i vaskekjeller 2. Vedlikehold og renovering må påberegnes.

TG 2 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 ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boder, kontor, kjellerstue - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1974, som er risikokonstruksjon for fukt. Fuktutsatt mot grunn. Boligen fra 1974, er fundamentert på såle og gulv mot grunn med usikker isolering mot grunn. Deler av rom under terreng har tilfarer gulv med tregulv. Det har vært fukt/vann inne i kjeller og det er tydelige merker på gulv/vegg i kjellerstue 2 og i vaskekjeller 2. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes, Tilfarer gulv på denne type gulv mot grunn kan ha skjulte fuktskader og mugg.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Fuktsøk i rom under terreng. Boret i mot nedfylt terreng i kjellerstue 2. Ingen fukt i veggkonstruksjonen registrert på befaringsdagen.

Merknader: Eldre kalk, salt og fuktutslag på murvegger. Eldre fuktmerker på furugulv i kjellerstue 2 og på panelbord i vaskekjeller 2. Tilfarer gulv kan ha skjult fukt og mugg. Det må etableres flere lufteluker i alle rom for sirkulasjon.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1, 1.etg (2019)

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad/WC 1, 1.etg (2019) - Overflate vegger og himling. Malt MDF-plater i tak med LED-spot, fliser på vegg. Fuktstyrt avtrekksvifte på vegg. Hel flis på vegg fra gulv til tak i dusjsone, bak dusjarmatur. 2 dusjarmatur på vegg mot soverom. Badekar. Vindu over badekar med ventil. Nisjer i vegg med lys. Gulvmontert WC. Skillevegg av glass mellom WC og dusj. Dobbel baderomsinnredning med skuffer i underskap, hvit høyglans overflate. 2 stk porselenvasker. Dobbelt speil med lys og kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2019. Vindu i våtsone over badekar med vanlige foringer og listverk som er fuktutsatt. Dokumentert utførsel av membran og flisarbeider, samt rørlegger og elektrikerarbeider.

TG 1 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1, 1.etg (2019) - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk langsgående vegg i dusjnisje. Sluk under badekar. Nedsenket dusjnisje på 30 mm. Fall fra dørterskel til nedsenket dusjnisje. Luftet dørterskel. Membran er oppbrettet ved dørterskel.

Merknader: Våtrom fra 2019. Dokumentert utførsel av membran og flisarbeider, samt rørlegger og elektrikerarbeider. Normale bruksmerker og flekker etter såperester.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2019
- 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 soverom mot dusjnisje. Ingen fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom med membranløsning fra 2019. Dokumentert utførsel. Avløpsrør til baderomsinnredning er tettet med silikon.

10.2 Bad/WC 2, 1.etg

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2, 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, malte plater på vegger. Dusjkabinett. Avtrekksvifte på yttervegg bak dusjkabinett. Vindu bak dusjkabinett. Baderomsinnredning med skuffer i underskap og heldekkende servant. Speilskap med lys. Ett stk høyskap. Veggmontert WC. Baderomsinnredning og dusjkabinett fra 2014.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1974. Nylig malte overflater på vegger og tak. Vannskader i skuffer på baderomsinnredning. Vindu bak dusjkabinett med knust rute. Våtrom fra 1974 har sin funksjon med dusjkabinett. Dusjkabinett kan ikke fjernes for å dusjes rett på vegg. Veggplater av spon står mot støpt oppkant på gulv. Våtrommet bør totalrenoveres.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.
- 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 ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 2, 1.etg - Overflate gulv. Malt betonggulv med støpt oppkant og varmekabel fra byggeår 1974. Sluk under dusj.

Merknader: Malte overflater på betonggulv. Tilfredsstillende fall til sluk. Avskalling på gulvmaling. Viser til pkt 10.1.1. Våtrom fra 1974 kan ikke brukes uten dusjkabinett. Våtrommet bør totalrenoveres.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1974
- 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. Malte plater på vegger og malt betonggulv. Ikke boret i vegg fra tilstøtende rom. Vannrør og dusjkabinett på yttervegg. Innsisert fra undersiden.

Merknader: Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen tilfredsstillende membranløsning på våtrom fra 1974. Våtrommet bør totalrenoveres.

10.3 Vaskerom 1.etg

TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak, malte plater på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Lufteluker i yttervegg. Baderomsinnredning med høyskap fra byggeår 1974. Speil med lys og kontakt. Ventil i tak. Sluk under vaskemaskin og baderomsinnredning.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1974. Nylig malte overflater på vegger og tak. Baderomsinnredning fra byggeår. Vindu ved vaskemaskin med kondensmerker. Opprinnelig bad i bruk som vaskerom. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Veggplater av spon står mot støpt oppkant på gulv. Mangler listverk på dør. Våtrommet bør totalrenoveres.

TG 3 10.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
- 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 ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Malt betonggulv med støpt oppkant og varmekabel fra byggeår 1974. Sluk under vaskemaskin.

Merknader: Malte overflater på betonggulv. Tilfredsstillende fall til sluk. Avskalling på gulvmaling. Viser til pkt 10.1.1. Våtrom fra 1974 kan ikke brukes uten dusjkabinett. Våtrommet bør totalrenoveres.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1974
- 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. Malte plater på vegger og malt betonggulv. Ikke boret i vegg fra tilstøtende rom. Åpen rørføring. Kontrollert fra underliggende konstruksjon. Ingen påvist fukt på befaringsdagen.

Merknader: Ses i sammenheng med pkt 10.3.1 og 10.3.2. Ingen tilfredsstillende membranløsning på våtrom fra 1974. Våtrommet bør totalrenoveres.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1, 1.etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1, 1.etg

- Vanninstallasjonen er fra ca. 1990-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 fra 1990-tall. Todelt kjøkkeninnredning. Rett kjøkkeninnredning på yttervegg. Kjøkkeninnredning i vinkel. Dør til vindfang. Takhøye overskap med kostmalte, hvite, profilerte fronter. Underskap med hvite, kostmalte, profilerte fronter på dører og skuffer. Laminert benkeplate med mørk treimitasjon. Nedfelt stålkum Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Ett stk høyskap. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte på yttervegg. Lys med kontakt under overskap. Sikringsskap på kjøkken. Ventil i vindu. Lufterventil i yttervegg. Røykvarsler i tak.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 1990-tall. Kostmalte overflater. Overskap og underskap. Noe fuktmerker ved nedfelt stålkum. Noe uferdig listverk ved kjøkkenvindu. Knirk på gulv. Flexi rør til avtrekk fra kjøkken 2, synlig på vegg. Ikke innkasset. Takess henger. Kjøkkeninnredning har sin funksjon.

11.2 Kjøkken 2, 1.etg

TG 1 11.2 Kjøkken 2, 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2023

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 U-form og vinkel fra 2023. Takhøye overskap. Fabrikkmalte fronter. Hvite, slette med ett speil. Glaszdører i overskap. Hvite, slette med ett speil i underskap. Lys med glasskap. Benkeplate av høyglanspolert, sort stein med underlimt, svart kum. Integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte med sort glass og touch-funksjon over koketopp. Sprutplate på vegg bak koketopp. Benkeplate er ført inn/innfelt mot vindu. Stekeovn i brystningshøyde. Komfyrvakt. Vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Noe knirk på gulv. Noe svak statikk ved spisekrok mot vindu på gulv. Noe dryppmerker fra avløpsrør inne i kjøkkenbenk.

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. 1974/1990-tall/2019/2023

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som 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.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner fra både byggeår 1974 (bad og vaskerom fra byggeår). Kobberrør fra byggeår. Gulvmontert WC i eget rom og på begge bad. Sanitær på bad 1 fra 2019. Vanninstallasjon på kjøkken 1 fra 1990-tall. Vanninstallasjon på kjøkken 2 fra 2023. Synlige vannrør av kobber og avløpsrør av PVC i kjeller. Sluk og røropplegg i vaskekjeller fra byggeår 1974. Utekran. Samlestokk for rør-i-rør-system i vedbod. Samlestokk henger i tak uten skap. Stakeluke i bod 1 og bod/gang, samt en liten stakeluke inne i bod/bøttekott. Stoppekraner i vedbod og bod 1, samt i vaskekjeller. Stoppekraner i tak på gang/bod. Privat VA, brønn og septik. 2 stk varmtvannsberedere plassert i vaskekjeller, og trykktank i vaskekjeller 2.

Merknader: Vanninstallasjon fra bad i 2019 og vanninstallasjon fra kjøkken i 2023 med tilhørende rør-i-rør-system og avløp av PVC, gis TG 1. Privat septiktank har byttet avløpsrør fra grunnmur til septiktank, da denne har gått tett tidligere. Utvendig stake/spylekum til septik. Bunnledninger og sluk i vaskekjeller og bod fra byggeår. Kobberrør fra byggeår. Noe irr på kobberrør. Utekran er ikke frostsikret. Ført gjennom lufteluke uten isolasjon. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes på eldre vannrør og avløp.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2001/2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2001, plassert i vaskekjeller 1. 200 L varmtvannsbereder fra 2004, plassert i vaskekjeller 2. Begge beredere er lekkasjesikret ved at de står på betonggulv med sluk, og har stive kobberrør inn på bereder.

Merknader: Begge varmtvannsberedere har fin funksjon. 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 2018

Varmepumpe fra 2018 montert i stue 1.etg. Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Merknader: Det er ingen nedgravd oljetank på eiendommen, men gamle parafinrør og dagtank for parafin i kjeller. Parafinovn i stue 1.etg som er ute av drift. Det anbefales jevnlig service på varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturligventilasjon, ventiler i yttervegger både i kjeller og 1.etg. Avtrekksvifte på yttervegg fra bad 1 og bad 2. Ventil i yttervegg på vaskerom, samt ventil i tak på vaskerom. Ventil i tak på WC-rom. Avtrekksvifte på yttervegg til begge kjøkken. Ventiler i vinduer fra 2009.

Merknader: Ventiler i yttertak på vaskerom og WC-rom er kondensutsatt. Ingen avtrekksvifte på vaskerom. 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 2 13.6 Toalettrom

WC i eget rom ved vindfang. Malt panel i tak, malt pane på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. Ventil i tak. Gulvmontert WC. Enkel vask med underskap. Innfelt speil i vegg.

Merknader: WC-rom har fin funksjon. Malte, eldre overflater. Gulvbelegg fra byggeår. Knirk i gulv.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Garasje fra 1980-tall. Fundamentert på stedlig grunn. Plate på mark med ringmur av betongblokk. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Plassbygget saltakkonstruksjon. Taktro av trebord, tekket med papp. Inndelt i to rom. Innlagt strøm.

Merknader: Garasje totalt utslitt. Bør/må rives. Råte på tak, lekkasje på tak. Råte og skjevhet i vegger. Har liten eller ingen verdi.

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. 1974

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2013-2022

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 ikke er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult anlegg. Opprinnelig åpent anlegg fra byggeår 1974. El-anlegg i kjeller fra byggeår. Ikke totalrehabilitert, men delvis rehabilitert i perioden 2013 til 2022. Sikringsskap fra byggeår plassert på kjøkken 1 med automatsikringer fra 2019. Sikringsskap fra byggeår plassert ved nedgang til kjeller ved ytterdør til leilighet. Automatsikringer fra 2022. El-anlegg er renoverert i 1.etg ved renovering av bad og kjøkken. Montert elbillader. Fremlagt dokumentasjon på elektroarbeider utført i perioden 2013-2022.

Merknader: Det er varmekabler på bad og vaskerom fra byggeår. Eldre el-anlegg i kjeller. Varmekabler til bad og vaskerom, synlig i kjellertak. Ligger mot panel. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Det har ikke vært tilsyn siden selger overtok boligen i 2013. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på verken boligen og eller tiltak på boligen siden 2013. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det er kun fremlagt opprinnelige plantegninger fra byggeår på plan 1. Det foreligger ingen oppdaterte plantegninger for verken 1. etg eller kjellerplan. Endringer fra blant annet tilleggsdel til hoveddel mm, skal bruksendres.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt å lese selgers egenerklæring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av 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 merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Boder, kontor, kjellerstuer Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Boder, kontor, kjellerstuer Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Boder, kontor, kjellerstuer Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
11.1	Kjøkken 1, 1.etg Kjøkken 1, 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.1	Bad/WC 2, 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Bad/WC 2, 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad/WC 2, 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
10.3.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-