

Enebolig 1 etg med kjeller. Garasje
Høimyrvegen 14
3680 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 22/05/2025

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:90, Bnr: 68
Hjemmelshaver:	Magnhild Barikmo Isaksen
Tomt:	1145,2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Bolig i kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 19 064,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1974
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Marianne Isaksen Barikmo
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt beliggende i Høimyrvegen i Lisleherad, Notodden kommune. Tomten er flat og svakt skrånende. Opparbeidet med hage og plen. Ligger i etablert boligområde for frittliggende eneboliger. Gruset oppstilling foran garasje. Ca 8-10 min kjøring til Notodden sentrum. Umiddelbar nærhet til turområder og Montessoriskole.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1974. Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Fundament med grunnmur av betongblokker. Grunnmur har kjeller. Kjeller har plasstøpt betonggulv mot grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkleddning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har inntrukket inngangsparti og vinkel ved terrasse på langvegg ved stue. Gesimskasser av trepanel med luftespalte på langvegger og gavler. Takkonstruksjon av helvalm med statikk fra byggeår. Fabrikkfremstilte W-stoler og valmstoler. Taktro av trebord, tekket med dobbelkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1974. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eldre bolig som er normalt godt vedlikeholdt. Det er byttet komplett yttertak med takrenner og beslag i 2018 som er dokumentert. Kjøkkeninnredning fra 2009 og sikringsskap med automatsikringer fra 2025. Selv om boligen er vedlikeholdt, må det påberegnes påkostninger til videre vedlikehold, det er blant annet vinduer, drenering og våtrom fra byggeår. Boligen har rom under terreng, det er drenering fra byggeår. Det er registrert fukt i utforet veggkonstruksjon i kjeller på 34 % og 21 % fukt i furugulv på betonggulv mot grunn i kjeller på befaringsdagen, isolert vegg har plast under terreng. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden den ble bygget i 1974.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er fra ca 2,11 m til 2,16 m.

-Gang har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Rett trapp til 1.etg. Høyde mellom etasjeskiller og trappene på 1,86 m. Ventil i yttervegg. Røykvarsler i tak.

-Stue har panel i tak, panel på vegger, furugulv på betonggulv mot grunn. Synlig drager i tak, vinkelstue. Pusset pipe med vedovn. Ventil i yttervegg.

-Mellomgang har panel i tak, plater på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Synlige kobberør i tak.

-Bod 1 har panel i tak, upusset betongblokker på vegger, betongblokker på grunn. 200 L varmtvannsbereder fra 2009 med stive kobberør og stikkontakt. Sotluke i pusset brannmur. Ventil i yttervegg. Hovedsikring. Sluk i gulv. Hovedstoppekran (ikke merket). Åpen rørføring og åpen el.

-Bod 2 har panel i tak, upusset betongblokker på vegger, betongblokker på grunn. Stakeluke, plassbygget hylleinnredning, ventil i yttervegg, åpen rørføring, vannrør av kobber, avløpsrør av PVC. Stoppekran til utevann.

-Bod 3 har panel i tak, upusset betongblokker på vegger, betongblokker på grunn. Matbod. Ventil i yttervegg, plassbygget hylleinnredning.

-Bod 4 har panel i tak, upusset betongblokker på vegger, betongblokker på grunn. Ventil i yttervegg.

Listverk: Beiset og trehvitt listverk. Drammen taklist, glatte gerikter og glatte gulvlister. (Listverk i gang, stue og mellomgang).

Innerdører: Slette finerdører med vanlige terskler fra byggeår 1974. Eldre innerdører med normale bruksmerker. Justering av innerdører må påberegnes. Generelt: Eldre overflater med normale bruksmerker. Slitte gulvbelegg og røffe overflater på betonggulv. Rom i kjeller som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Innredet kjellerstue har tilfarergulv mot betonggulv på grunn som er risikokonstruksjon for fukt. Det er målt fukt i nedfylt vegg i kjellerstue på befaringsdagen på 34%. Vedovn i kjeller har fyringsforbud, riss i brannmur. Noe kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,37 m.

-Vindfang har takess, panel på vegger, gulvbelegg. Loftsluke.

-Arbeidsrom har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg. Ventil i tak. Opplegg for vaskemaskin og utslagskum. To stk høyskap og plassbygget benk. Gjennomgang fra vindfang til kjøkken.

-Mellomgang har takess, panel på vegger, gulvbelegg. Sikringsskap med automatsikringer fra 2025. Dør til kjeller. Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

-Stue i vinkel har takess, plate med tapet på vegger, gulvbelegg. Dobbelt terrassedør. Teglpipeline med teglsatt brannmur og vedovn. Ventil i yttervegg. Skyvedør til kjøkken.

-Kjøkken har takess, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg. Ventil i yttervegg og avtrekk over tak.

-Soverom 1 har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Ventil i yttervegg. To garderobeskap.

-Soverom 2 har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Ventil i yttervegg. Ett dobbelt og ett enkelt garderobeskap.

-Soverom 3 har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Ventil i yttervegg. To doble garderobeskap. Et plassbygget kott.

-WC-rom har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg. Ventil i tak, gulvmontert WC. Stråleovn på vegg. Vask, rørføring fra vask ned i gulv.

-Bad har takess, plater med våtromstapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett og oppkant ved dørterskel på 80 mm. Sluk i gulv i dusjsone. Det er ventil i tak, stråleovn på vegg, dusjforheng med vegghengt dusjarmatur på vegg mot soverom. Vindu i våtsone. Eldre enkel baderomsinnredning, underskap med vask, dobbelt overskap, speil, lys og kontakt.

Listverk: Malt og beiset listverk. Drammen taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Hvite kostmalte finerdører fra 1974.

Vanlige dørterskler. Ingen flat dørterskel til bad. Skyvedør mellom stue og kjøkken. Glass i dørblad mellom vindfang og mellomgang.

Eldre innerdører med normale bruksmerker. Justering av innerdører må påberegnes. Generelt: Eldre overflater med normale bruksmerker. Godt vedlikeholdt. Noe mer bruksmerker på gulv. Noe knirk i gulv. Riss i veggplater blant annet over vindu på kjøkken. Arbeidsrom med opplegg for vaskemaskin har ikke sluk i gulv. Takventiler som er kondensutsatt. Merker etter kondens rundt ventil på bad.

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:

- Innredet kjellerstue, 1985
- Kjøkkeninnredning, 2009
- Varmtvannsbereider, 2009
- Yttertak med papp, sløyfer, takrenner og beslag, samt takstein fra 2018
- Automatsikringer i sikringsskap, 2025.

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:	4 040 000,-	
- Fradrag:	1 639 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 401 000,-	2 401 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	207 000,-	
-Fradrag:	125 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	82 000,-	82 000,-

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

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 2 250 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	1 800 000,- (80%)
------------	--------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 12 295,-

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	87	0	0	0	0	87
1.etg	96	0	0	32	96	0
SUM BYGNING	183	0	0	32	96	87
SUM BRA	183					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje 1977	0	24	0	0	0	24
SUM BYGNING	0	24	0	0	0	24
SUM BRA	24					

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, stue, mellomgang, 4 stk boder.

1.etg: Vindfang, arbeidsrom, mellomgang, stue, kjøkken, 3 stk soverom, WC-rom, bad.

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. I henhold til fremlagte plantegninger fra 1974 er disponibelt rom i kjeller omgjort til kjellerstue. Delevegg av lettklinker er erstattet med bærende drager. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt endring av bærende konstruksjon er søknadspliktig. Kjellerstue har ingen tilfredsstillende dagslys. Alle kjellerrom vurderes til S-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Rom i kjeller som ikke er bruksendret.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Bruksforbud fra feievesen på vedovn i kjeller.

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.

22/05/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Fundament med grunnmur av betongblokker. Grunnmur har kjeller. Kjeller har plasstøpt betonggulv mot grunn.

Merknader: Grunnmur som bygget. Små avskallinger i murpuss. Små riss.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser fra 1974. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Eldre usikker dreneringsløsning. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Det lukter noe kjeller. Kjeller har innredet kjellerrom som har målt fukt på 34%. Kjeller har innredet rom men ingen godkjente rom for varig opphold. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har inntrukket inngangsparti og vinkel ved terrasse på langvegg ved stue. Gesimskasser av trepanel med luftespalte på langvegger og gavler.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår 1974. Normalt vedlikeholdt ytterkledning, men med noe tørkesprekker. Ingen luftet veggkonstruksjon. 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.

Røde kostmalte topphengslet vinduer innsatt i kjellermur fra byggeår 1974. Røde kostmalte fastkarmvinduer fra 1974. Røde kostmalte husmorvinduer fra byggeår 1974. Rød kostmalt hoveddør med tre lange ruglete glass i dørblad, samt et sidefelt fra byggeår 1974. Rød kostmalt dobbel terrassedør fra byggeår 1974. Skodder på vinduer. Markiser på noen vinduer.

Merknader: Vinduer og dører fra byggeår 1974 som er normalt godt vedlikeholdt, men som krever noe videre vedlikehold. Noe kondensmerker innvendig. Justering av hoveddør og terrassedør må påberegnes. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke 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 påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon av helvalm med statikk fra byggeår. Fabrikkmestilte W-stoler og valmstoler. Taktro av trebord, teknet med dobbelkrummet ru betongstein fra 2018. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpipen over tak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyler på topp fra 2018.

Merknader: Valmtakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Noen eldre fuktflekker på gesimskasser fra før takbytte i 2018. Hull i insektsnetting gesims. Noe eldre fuktflekker på taktro synlig fra loft.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1974/2018

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.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1974, teknet med dobbelkrummet ru betongstein fra 2018. Hvite sløyfer og lekter, og underlagspapp fra 2018.

Merknader: Komplette takteking fra 2018 fra taktro. Noe eldre fuktskjolder på taktro synlig innvendig ved loft. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takforbeslag, 2 stk luftehatter. Pipebeslag og bøyler på topp. Overband på takrennekroker. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur. Takrenner og beslag er fra 2018.

Merknader: Taknedløp er ført vekk fra grunnmur og må føres vekk fra grunnmur.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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 lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert lofsluke i vindfang 1.etg. loftet er ikke gulvet for lagring. Synlig tretaktro. Synlig lufttilførsel ved raft. Synlig avtrekksrør fra kjøkken. Synlig fabrikkfremstilte takkonstruksjon.

Merknader: Uisolert lofsluke. Noe muselort. Noe eldre fuktflekker/svartsopp på taktro. Det er hull i insektsnetting på gesimskasser slik at eksempelvis veps får tilgang på loft. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse ved hoveddør på ca 8 m2. Deler er inntrukket i vegg liv ved hoveddør. Overbygget areal ca 2 m2. Terrasse fundamentert av pilar på stedlig grunn og på eksisterende plasstøpt betongtrapp. Terrassegulv av beiset impregnerte tregulv. Rekkverk av tre med liggende bord. Rekkverkshøyde 63 cm. Enkel tretrapp til grunn. Markise.

Terrasse med tilgang fra terrassedør i stue og utvendig trapp av smijern. fundamentert av pilar på stedlig grunn og på eksisterende plasstøpt betongtrapp. Terrassegulv av beiset impregnerte tregulv. Rekkverk av tre med liggende bord. Rekkverkshøyde 62 cm. Terrasseareal på 20 m2 hvorav overbygget er 9 m2.

Merknader: Eldre terrasser, normalt vedlikeholdt. Noe værbitte overflater. Lavt rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår 1974. Pusset pipe og brannmur i kjeller med vedovn. Sotluke i kjellerbod 1. Teglsatt pipe med vedovn i stue 1.etg. Teglpiper over tak nær mønet med pipebeslag og bøyler på topp. Feietrinn på yttertak.

Merknader: Noe små riss i pipe og brannmur i kjeller. Det foreligger merknad med fyringsforbud på vedovn i kjeller fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Åpen rett trapp mellom 1.etg og kjeller.

Merknader: Ingen håndløper på innvendig trapp til kjeller. Lav takhøyde mellom etasjeskillere og trappenese på 1,86 m. Noe knirk i gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Gang, stue, mellomgang, 4 stk bodar.

TG 2 9.1.1 Veggenes 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 ikke påvist fuktskjolder, 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, stue, mellomgang, 4 stk boder. - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har innredet rom under terreng som ikke er bruksendret. Eldre overflater fra byggeår. Kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger. Målt fukt på 34 % i nedfylt vegg på befaringsdagen. Kjellerlukt. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

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

Gang, stue, mellomgang, 4 stk boder. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har innredet rom under terreng. Riss i betonggulv. Furugulv på tilfarer som har målt 21 % fukt på befaringsdagen. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra 1974 som er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er 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 boret hull i utforet og isolert vegg i kjellerstue. Det er registrert fukt i utforet vegg på befaringsdagen.

Merknader: Boligen har innredet rom under terreng. Ingen godkjente rom for varig opphold. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1974 som er risikokonstruksjon for fukt. Det er registrert fukt i utforet vegg på 34 % og på 21 % i furugulv mot grunn på befaringsdagen. Det bør monteres flere ventiler i yttervegger, og lufteventiler må holdes åpne for luftsirkulasjon. Kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom

10.1 Bad 1.etg

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, plater med våtromstapet på vegger. Det er ventil i tak, stråleovn på vegg, dusjforheng med vegghengt dusjarmatur på vegg mot soverom. Vindu i våtsone. Eldre enkel baderomsinnredning, underskap med vask, dobbelt overskap, speil, lys og kontakt.

Merknader: Våtorm fra byggeår 1974. Ingen avtrekksvifte på yttervegg. Lufteventil i tak som er kondensutsatt. Kondensmerker i takessplater rundt ventil. Våtromstapet på vegger fra byggeår med små riss og sprekker. Utført noe tetting av tapet inne i dusjhjørne. Vindu i våtsone. Generelt eldre våtrom med innredning fra byggeår. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett og oppkant ved dørterskel på 80 mm. Sluk i gulv i dusjsone.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1974. Ingen luftet dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 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.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromstapet fra byggeår 1974 på vegger, gulvbelegg fra byggeår 1974 på gulv. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusj. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1974. Ingen tilfredsstillende membranløsning på vegg. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2009

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 2009. Ett plassbygget høyskap med dørfronter fra 2009. Rett kjøkkeninnredning med takhøye overskap. Fabrikkmalte fronter på overskap og underskap med profilerte speil. Laminert benkeplate med treimitasjon. Nedfelt stålkum. Lys under overskap med kontakt. Avtrekksvifte ført over yttertak. Vanlige hvitevarer. Ventil i yttervegg. Tilgang til kjøkken via vindfang og arbeidsrom med opplegg for vaskemaskin. Skyvedør til stue.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2009 med små og normale bruksmerker.

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. 1974/2009

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

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 på bad og wc fra byggeår 1974. Gulvmontert wc i eget rom. Vanninstallasjon på kjøkken fra 2009. Hovedstoppekranten, varmtvannsbereder fra 2009 plassert i bod 1 i kjeller. Stoppekranten til utevann og stakeluge i bod 2 i kjeller. Utekranten. Offentlig VA.

Merknader: Eldre sanitær på våtrom og wc som fornyes ved renovering. Kobberrør fra byggeår kan kondensere i vegg. Hovedstoppekranten er ikke merket. Bunnledninger i grunn kan ikke inspiseres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2009 med stive kobberrør og stikkontakt. Plassert i bod 1 i kjeller som har betonggulv og sluk i gulv.

Merknader: 200 L varmtvannsbereder fra 2009. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen varmesentraler.

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 i tak på WC og bad. Avtrekksvifte fra kjøkken ført over yttertak.

Merknader: Ingen avtrekksvifte fra våtrom. Luftkanaler ført over tak fra bad og WC er kondensutsatt og det er kondensmerker på takess rundt ventil på bad. Avtrekksvifte fra kjøkken er ført over tak og 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.

TG 1 13.6 Toalettrom

WC-rom har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg. Ventil i tak, gulvmontert WC. Stråleovn på vegg. Vask, rørføring fra vask ned i gulv.

Merknader: Toalettrom med overflater fra byggeår. Normale bruksmerker og slitasjer. Rommet har fin funksjon. Kondensutsatt ventil i tak.

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

Frittliggende garasje bygget i 1977. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur med plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk med konstruksjon fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med flat betongstein. Enkle garasjevinduer. Rød kostmalt boddør. Rød kostmalt garasjeport av tre fra byggeår.

Merknader: Eldre garasje med noe værbitte overflater. Røffe overflater på betonggulv. Flat eldre betongstein. Noe avskallinger og murpuss. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1974

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2025 delvis rehabilitert.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg, opprinnelig fra byggeår 1974. Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang. Automatsikringer fra 2025. Hovedsikring i bod 1 kjeller.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Både jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ferdigattest på enebolig gitt 20.11.1974. Ingen ferdigattest på garasje fra 1977. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
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.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Gang, stue, mellomgang, 4 stk boder. Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Gang, stue, mellomgang, 4 stk boder. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Gang, stue, mellomgang, 4 stk boder. Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-