

Enebolig 1 1/2 etg med kjeller. Garasje
Løkjavegen 1
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 25/09/2025

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Andre Kaasa Bakka
Tomt:	1229,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boliger. Planid 179, ett område ved Vidarvoll og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 29 112,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1956
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Kun ett knekott for inspeksjon av takkonstruksjonen i skrå tak. Takkonstruksjonen på tilbygg kan inspiseres fra luke i samme knekott.
Oppdragsgiver:	Andre Kaasa Bakka
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt, beliggende i Løkjavegen i Heddal, Notodden kommune. Ligger i etablert og landlig boligområde for frittliggende eneboliger. Nærhet til natur og landbruksarealer. Ligger helt inntil idrettsanlegget på Vidarvoll. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstilling foran bolig og garasje. Plen, hage og hekk.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av plasstøpt betong på bolig som har kjeller og plasstøpt betonggulv mot grunn. Tilbygg har plasstøpt ringmur med plate på mark. Grunnmuren har vinkel ved tilbygg. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av plasstøpt betong. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk/reisverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning på bolig. Tømmermannspanel på tilbygg med liggende trekledning i gavl. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimser av synlig tretakro med synlige sperreender på langsider. Spaltehimling i overbygget terrasse og ved overbygget inngangsparti. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, tekket med enkeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Tilbygg er i en etasje. Takkonstruksjonen på tilbygg danner overbygg ved hoveddør. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl med overbygget terrasse i 2.etg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1956, tilbygget på 1970/80-tall. Boligen fremstår konstruksjonsmessig som bygget i 1956 og tilbygget på 1970/80-tall, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligens planløsninger er ikke i overensstemmelse med dagens rombruk og fremlagte tegninger. Det er kun endret hoveddeler som ikke er søknadspliktig bruksendring. Boligen er å anse som ett delvis renoverings/oppussingsobjekt. De endringer som er utført etter byggeår, er utført av tidligere eier i egenregi og eller på dugnad, terrasse fra 2021 er utført av selger. Boligen må påberegnes utgifter til vedlikehold og renovering på yttertak (som hadde en liten lekkasje på befaringsdagen), vinduer, våtrom og noe innvendige overflater. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 08.11.2019, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er ca 2,09 m

-Gang har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Dør til det fri med plasstøpt kjellertrapp og kjellerlem. Plassbygget rett åpen trapp til 1.etg. Merket hovedstoppekran. Avløpsrør av PVC med stakeluke. Teglpipeline fra byggeår uten vedovn.
 -Bod 1 har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Ventil i yttervegg.
 -Bod 2 har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. 2 stk ventiler i yttervegg. Sotluke. Mye sotrenner fra sotluke og fra pipe inne i vaskekjeller. Ingen rekkverk på innvendig trapp.
 -Bod 3 har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Ventil i yttervegg. (Vedbod).
 -Vaskekjeller har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Ventil i yttervegg, eldre sluk i gulv. Opplegg for vaskemaskin. 200 L varmtvannsbereder fra 2000-tall med stive rør og fast el-tilkobling. Pipe/brannmur med eldre vedovn.
 Listverk: Malt listverk. Ingen taklister. Glatte gerikter. Ingen gulvlister. Innerdører: Eldre kostmalte slette finerdører fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer på innerdører. Eldre innerdører som må justeres. Mangler klinker og låskasser. Generelt: Overflater fra byggeår. Røffe malte og umalte betongoverflater. Det lukter kjeller. Mye kalk, salt og fuktutslag på betongvegger, antatt fra før drenering. Noe murpuss som løsner fra vegger. Noe riss i vegger. Slitte kjellervinduer med mye avskalling og sprukket vindu. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde ca 2,40 m til ca 2,44 m

-Vindfang har takess, beiset panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv med varmekabel.
 -Vaskerom har takess, respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett og varmekabel. Oppkant ved dørterskel på 55 mm. Sluk under innredning. Ventil i tak. Opplegg for vaskemaskin. Enkel innredning med utslagsvask og ett overskap.
 -WC har takess, respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med varmekabel. Ventil i tak, gulvmontert WC, håndvask, åpen vannrørføring av kobberør.
 -Mellomgang har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler. Tett malt svingtrapp til 2.etg. Dør til kjeller. Malt teglpipeline og brannmur. Vedovn med glass. Åpning til stue. I trappenedgang til stue står det brannslukningsapparat og eldre dagtank for parafin.
 -Bad har takess, respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Oppkant ved dørterskel på 55 mm. Sluk i gulv under dusjkabinett i egen nisje på gulv. Ventil i tak. Dusjkabinett. Hvit baderomsinnredning med slette fronter. Overskap med glass, speil, lys og kontakt. Panelovn. Åpne vannrørføringer av kobberør. Eldre vannrør og avløpsrør ned i gulv under innredning.
 -Stue har panelplater med struktur i tak. Malte panelplater på vegger, parkettgulv. Malt teglsatt brannmur. Varmepumpe fra 2023. Terrassedør. Åpning til mellomgang og åpning til kjøkken.
 -Kjøkken har eldre malte plater i tak. Malte plater på vegger, laminatgulv. Ventil i vinduer.
 -Soverom 1 har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Ventiler i vindu. Nisje i vegg med garderobe.
 -Soverom 2 har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu og nisje i vegg. Klesskap.
 Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og glatte taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre kostmalte slette finerdører med vanlige dørterskler. Vanlige dørterskler bad og vaskerom. Bruksmerker og slitasjer på innerdører. Løse klinker. Mangler deksel. Generelt: Eldre og nyere overflater. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Mest og mye slitasjer på gulv, særlig i vindfang, mellomgang og stue. Slitt parkett. Laminat reiser fra hverandre i endeskjøter og langskjøter. Knirk i gulv. Utslitt gulvbelegg i vindfang. Forskjellige typer gulv i alle rom. Planavvik på ca +/- 0-8 mm. Det er fuktskjolder i takess på bad. Det er takventiler som er kondensutsatt. Generelt lite lufteventiler i boligen. Ikke håndløper på innvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.etg: Takhøyde er ca 2,33 m i flat himling.

-Mellomgang har malte plater i tak, panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Åpning til innvendig trapp til 1.etg. Sikringsskap på topp av trapp. 230 V med automatsikringer. Et plassbygget kott.
 -Soverom har malte plater i tak, delvis skråtak. Beiset panel på vegger, laminatgulv. 2 stk plassbygget kott med ventiler i vinduer.
 -Loftstue har malt panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Teglpipeline midt i rommet uten vedovn. Knekottluke. Terrassedør.
 Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister, glatte taklister, glatte gerikter. Glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite kostmalte slette, eldre innerdører. Vanlige dørterskler. Bruksmerker. Innerdører må justeres. Løse klinker. Mangler beslag rundt nøkkelhull. Generelt: Eldre og nyere overflater. Overflater på gulv er renoveret i 2024. Knirk i gulv. Planavvik på ca +/- 0-15 mm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 1/2 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1956, tilbygget på 1970/80-tall. Boligen er renoveret i perioder fra 1970-2000-tall og det foreligger opplysninger om blant annet følgende endringer:

- Varmtvannsbereder, 2000-tall.
- Ytterkledning, 2017.
- Oppgradert el-anlegg og inntakskabel, 2017.
- Innvendige overflater på gulv 2. etg, 2019.
- Drenering og grunnmursplast, 2020.
- Utvidet uteområde, 2020.
- Terrasse ved stue 1. etg, 2021.
- Varmepumpe, 2023.
- Varmtvannsbereder.

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:	5 667 000,-	
- Fradrag:	2 768 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 899 000,-	2 899 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	287 000,-	
- Fradrag:	259 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	28 000,-	28 000,-

Tomteverdi:		600 000,-
-------------	--	------------------

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 9 698,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	79	0	0	0	0	79
1.etg	103	0	0	25	103	0
2.etg	50	0	0	10	47	3
SUM BYGNING	232	0	0	35	150	82
SUM BRA	232					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	41	0	0	0	41
SUM BYGNING	0	41	0	0	0	41
SUM BRA	41					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: Gang, 3 stk boder, vaskekjeller

1.etg: Vindfang, vaskerom, WC, mellomgang, bad, stue, kjøkken, 2 stk soverom.

2.etg: Mellomgang, soverom, loftstue.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt opprinnelige tegninger, datert 1955 og det er fremlagt oppdaterte tegninger datert 1977, det er antatt at tilbygging er foretatt på 1970/80-tall. Plantegninger fra 1977 er ikke helt i overensstemmelse med dagens romløsninger. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. På befaringsdagen ble det avdekket fuktmerker i takess på bad av nyere opprinnelse, det hadde i dagene før befaring vært store nedbørsmengder, tiltakshaver har observert taket inne på knekott og det ble avdekket en lekkasje ved kilrenne i regnvær. Det er etter befaring foretatt reparasjon av kilrenne av blikkenslager, men primærtettingen/undertak er å anse som utett og en renovering av yttertak må påberegnes.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

25/09/2025

Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av plasstøpt betong på bolig som har kjeller og plasstøpt betonggulv mot grunn. Tilbygg har plasstøpt ringmur med plate på mark. Grunnmuren har vinkel ved tilbygg. Terrasse er fundamentert med stripemur av lettklinker på stedlig grunn-

Merknader: Små riss i grunnmur. Avskallinger og flassing på overflatebehandling. Noe uferdige innsatt kjellervinduer og uferdig pusset rundt vinduer. Topplis på grunnmursplast er ikke pusset inn. Riss og sprekker i grunnmuren ved utvendig kjellernedgang. I kjeller er det mye kalk, salt og fuktutslag på betongvegger, antatt fra før drenering. Noe murpuss som løsner fra vegger. Noe riss i vegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør fra 2020 og drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Ingen rom under terreng for varig opphold. Topplis på grunnmur er ikke pusset inn. Drenering er utført på dugnad med assistanse av entreprenør. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller er antatt fra før drenering. Ventiler må holdes åpne i kjeller. Kjellerlukt.

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 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk/reisverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning på bolig fra 2017.. Tømmermannspanel på tilbygg med liggende trekledning i gavl. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimser av synlig tretakro med synlige sperreender på langsider. Spaltehimling i overbygget terrasse og ved overbygget inngangsparti.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk/reisverk med statikk fra respektive byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon på yttervegger utført og kledd i 2017. Ingen lufttilgang i raft for takkonstruksjonen. Utføring og ytterkledning er utført på dugnad. Det er noe ymse vindusomramninger og løse vannbrett, blant annet på vindu ut mot terrasse i 2. etg. Spiker er drevet noe inn i ytterkledningen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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.

Hvite kostmalte topphengslet og sidehengslet vinduer fra byggeår innsatt i kjellermur. Grønn kostmalt kjellerdør fra byggeår med panel på dørblad og glass i dørblad innsatt i kjellermur. Hvite kostmalte husmorvinduer fra 1979/80-tall og hvite kostmalte sidehengslet vinduer med blyglass fra byggeår. Hvit kostmalt terrassedør med glass fra 1970/80-tall i 2. etg. Hvite kostmalte fastkarmvinduer fra 1979/80-tall. Hvite fabrikkmalte slett hoveddør med glass fra 1990-tall. Hvit fabrikkmalt terrassedør med glass fra 2017 i stue og hvite fabrikkmalte husmor vinduer fra 2017 på soverom 1. etg. ventiler i eldre husmorvinduer. Yttervegger er foret ut, slik at vinduer er trukket noe inn i fasadelivet.

Merknader: Hvite fabrikkmalte vinduer og terrassedør fra 2017, gis TG1. Hoveddør med bruksmerker, bør justeres, gis TG 2. Resterende vinduer fra byggeår og 1970/80-tall har funksjon noe tid videre, men anses utgått på levetid. Noe ymse omramning rundt vinduer og vannbrett, blant annet på vindu mot terrasse i 2. etg. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, tekket med enkeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Tilbygg er i en etasje. Takkonstruksjonen på tilbygg danner overbygg ved hoveddør. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl med overbygget terrasse i 2.etg. Takkonstruksjonen har kaldt kryploft på bolig. Teglpipeline over yttertak på mønet med pipebeslag, uten bøyle på topp. Noen feietrinn.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Takkonstruksjonen har vinkel som er vedlikeholdspunkt. Takkonstruksjon på tilbygg er bygget i egenregi av forrige eier. Noe svanker. Ingen luftet takkonstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Fuktskjolder synlig inne på knekott i 2. etg. Ses også i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1956/1970/80-tall

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1956 på bolig og 1970/80-tall på tilbygg, tekket med enkeltkrum betongstein fra 1970/80-tall. Hvite sløyfer, lekter og underlagspapp fra 1970/80-tall

Merknader: På befaringsdagen ble det oppdaget en nyere lekkasje som var synlig inne på bad som gir grunnlag for TG 3. Dette ble avdekket og påvist etter større nedbørsmengder. Etter befaringsdag er det gjort tiltak av blikkenslager, men primærtetting er å anse som utett og yttertakets må snarlig grundig undersøkes og renoveres. Det er kilrenner som er utsatt for snørøst og som er vedlikeholdspunkt og som det var utetthet rundt på befaringsdagen. Pipebeslag er usikker tetting på. Mosedannelse på takstein, værbitte overflater. Mønepanner er løse. Ingen bøyle på topp av pipe. Svanker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål, antatt fra 1980-tall. Takfotbeslag, pipebeslag, luftehatt, israftbeslag og kilrenner. Overband på takrenner. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag er falmet. Kilrenne var utett på befaringsdagen, men det er gjort midlertidig tiltak. Ingen tilfredsstillende beslagsløsning rundt pipe og på topp av pipe. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller 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 ikke påvist ventilering av yttertakets.

1. Knekott med tilgang fra luke i vegg på loftstue. Synlig plassbygget sperretak med trectro, et hull i trectro for inspeksjon av loft over tilbygg. Ingen lufteluke på knekott. Synlig isolasjon. Luftespalte videre til yttertak, men ingen lufttilgang på knekott.

2. Kaldt kryploft med tilgang fra luke ute i terrassetak. Loftet har synlig isolasjon. Pusset teglpipe. Ventil i én gavl.

Merknader: 1. Det er kun mulighet for inspeksjon av knekott på en side. Fuktskjolder på vegger og på trectro. Fuktskjolder på underliggende takess i bad. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Kaldt kryploft har lite lufttilgang ved raft. Isolasjon ligger hulter til bulter. Det er noe vepsebol og muselort. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

1. Terrasse 25 m² 1. etg med tilgang fra utvendig tretrapp og terrassedør i stue. Fundamentert med stripemur av lettklinker på stedlig grunn. Golvbjelker og terrassebord av impregnerte trematerialer. rekkverk av pvc, rekkverkshøyde 1 m.

2. Overbygget terrasse, 10 m² gulvareal i gavl 2. etg med tilgang fra terrassedør på loftstue. Impregnerte gulvbord. Rekkverk av liggende trekledning, med rekkverkshøyde 93 cm.

3. Plastøst overbygget betongtrapp ved inngangsparti på tilbygg. Skifersatt trapp. Enkelt trekkverk på en side.

Merknader: 1. Terrasse 1.etg har noe sprekke-dannelser på gulvbord. Noe svak statikk på gulvet. Noe uferdig finish på gulv og trapp. Utført av selger på dugnad Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Terrasse 2. etg har lave rekkverk på 93 cm. Værbitte terrassebord og ustøtt rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Overbygget plastøst trapp ved hoveddør har løse skiferplater etter frostspreng. Det bør monteres rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder**TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Fundamentert i kjeller. Pipe med sotluke i bod 2 i kjeller. Pipe/brannmur med eldre vedovn i vaskekjeller. Malt teglpiper og brannmur med vedovn i mellomgang 1. etg. Vedovn med glass (nyere). Malt teglsatt brannmur i stue 1. etg uten vedovn. Teglpiper midt i loftstue 2. etg uten vedovn. Pusset teglpiper på loft. Teglpiper over yttertak på mønet med pipebeslag, uten bøyle på topp. Delvis feietrinn.

Merknader: Mye sotrenner fra sotluke i kjeller, ingen bøyle på topp av pipe. Eldre pipebeslag med usikker tetting, tørre fuger på pipebeslag som flasser/rustdannelse. Kun delvis feietrinn på yttertak. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av plasstøpt betong. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Plassbygget rett åpen trapp mellom 1. etg og kjeller. Tett malt svingtrapp mellom 1. etg og 2. etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Antatt tilfarer på betonggulv 1. etg. Noe knirk i golvene. Ingen håndløper på innvendig trapp. Det må påberegnes noe planavvik på eldre gulv, mest planavvik i 2. etg på ca +/- 0-15 mm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng**9.1 Gang, boder, vaskekjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Gang, boder, vaskekjeller - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller har ingen rom for varig opphold. Kun lager og boder. Det er klak, salt og fuktutslag på vegger, antatt fra før renovering. Overflater fra byggeår. Noe riss i vegger og ved kjellerdør. Murpuss som løsner. Kjellerlukt. Flere ventiler i yttervegger bør monteres og holdes åpne. Lave takhøyder i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

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

Merknader: Ingen rom for varig opphold i kjeller, kun lager og boder. Overflater fra byggeår, røffe betongoverflater. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1956, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1956, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i rom under terreng, det er kun overflater av mur og betong.

Merknader: Ingen rom i kjeller for varig opphold. Det lukter kjeller og flere ventiler bør monteres og holdes åpne for luftsirkulasjon. Kalk, salt og fuktutslag på vegger og gulv, antatt fra før drenering. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, respatex våtromsplater på vegger. Ventil i tak. Opplegg for vaskemaskin. Enkel innredning med utslagsvask og ett overskap.

Merknader: Våtrom/vaskerom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Ingen avtrekk til yttervegg. Ventil i tak som er kondensutsatt. Rørgjennomføringer i vegg ved benk. Vaskerommet har sin funksjon men bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett og varmekabel. Oppkant ved dørterskel på 55 mm. Sluk under innredning.

Merknader: Våtrom/vaskerom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Ingen luftet dørterskel, men oppbrett ved terskel. Ingen tilfredsstillende fall til sluk, men oppbrett ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980-tall
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 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. Eldre Respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dørterskel på gulv. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Åpen rørføring på yttervegg og etasjeskiller av betong.

Merknader: Våtrom/vaskerom og membranløsning fra 1980-tall. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet/vaskerommet har sin funksjon som vaskerom, men bør renoveres. Eldre utette rørføringer i vegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2 Bad 1.etg

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, respatex våtromsplater på vegger. Ventil i tak. Dusjkabinett. Hvit baderomsinnredning med slette fronter. Overskap med glass, speil, lys og kontakt. Panelovn. Åpne vannrørforinger av kobberør. Eldre vannrør og avløpsrør ned i gulv under innredning.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Fuktmerker på takess etter nylig taklekkasje. Ingen avtrekksvifte. Ventil i tak som er kondensutsatt. Eldre våtrom som ikke er komplett bygget som våtrom, våtrommet må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Oppkant ved dørterskel på 55 mm. Sluk i gulv under dusjkabinett i egen nisje på gulv.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Ikke komplett bygget som våtrom. Todelt gulv med nisje og oppkant, kun sluk i ene nisje. Rørgjennomføringer i gulv. Oppkant ved dørterskel på gulvnisje der innredning er plassert, men utette rørføringer i gulv. Våtrommet må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1980-tall
- 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Eldre Respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dørterskel. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra gang mot bad, det er ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1980-tall. Sees i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Våtrommet må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. 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 2 11.1 Kjøkken 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. Kjøkkeninnredning i vinkel. Hvite fabrikkmalte fronter med ett profilert speil på overskap, underskap og skuffer. Takhøye overskap på vegg mot bad. Ett dobbelt overskap med glassdører. Benk ned stekeovn og avtrekksvifte på vegg mot stue. Laminert benkeplate med treimitasjon og nedfelt sort kum. Komfyrvakt. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Avtrekk over yttertak, komfyrvakt. Integrert stekeovn og koketopp, vanlig kjøleskap.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Bruksmerker. Justering av dører og skuffer må påberegnes. Noe knirk i gulv. Avtrekk over yttertak er kondensutsatt, eldre avtrekksvifte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1980-tall

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker 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, wc og vaskerom fra 1970/80-tall. Vanninstallasjon på kjøkken fra 1990-tall. Gulvmontert wc i eget rom. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Gang i kjeller har merket hovedstoppekransen og avløpsrør av pvc med stakeluke. Eldre vaskekjeller har . Opplegg for vaskemaskin. 200 L varmtvannsbereder fra 2000-tall med stive rør og fast el-tilkobling. Offentlig VA.

Merknader: Bunnledninger kan ikke inspiseres, eldre gulvsluk i kjeller. Eldre vanninstallasjoner og sanitær som fornyes ved renovering av våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2000-tall.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2000-tall med stive rør og fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk i vaskekjeller.

Merknader: Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon.

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 2023

Varmepumpe fra 2023 plassert i stue.

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

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Avtrekk over tak på kjøkken.

Merknader: Generelt lite lufteventiler i boligen. Ingen avtrekk til yttervegg på vaskerom og bad. Avtrekk fra kjøkken over yttertak er kondensutsatt. Ventiler i tak på vaskerom og bad 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 2 13.6 Toalettrom

WC har takess, respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med varmekabel. Ventil i tak, gulvmontert WC, håndvask, åpen vannrørføring av kobberør.

Merknader: Wc rom med eldre overflater og vanninstallasjon som har sin funksjon. Bruksmerker. Ventil i tak som er kondensutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Frittstående dobbel garasje. Antatt fra ca 1990. Fundamentert på stedlig grunn, ringmur med plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkkonstruksjon av plassbygget w-takstoler, taktro av trebord tekket med Shingel. To vippeporter av tre. Enkle garasjevindu.

Merknader: Eldre garasje med etterslep på vedlikehold. Værbitt og slitt ytterkledning med påbegynnende råte, fuktutsatt ytterkledning og bunnsvill som er nærme bakkenivå. Røff betongoverflate på gulv. Stedvis på grensen til TG 3. Har sin funksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1956

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1980-tall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg, opprinnelig fra byggeår 1956, renoveret ved tilbygging på 1970/80 tall. Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang på topp av trapp i 2. etg.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. 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 i forbindelse med oppdraget.

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.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Det er ikke registrert ferdigattest på boligen fra 1956 eller tilbygg fra 1970/80-tall. Det er ikke registrert ferdigattest på garasje fra antatt 1990-tall.

Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
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.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1
9.1.1	Gang, boder, vaskekjeller Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Gang, boder, vaskekjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Gang, boder, vaskekjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 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 alder og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

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.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.1	Bad 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 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 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.-