

Enebolig 1 1/2 etg med kjeller
Lysthusvegen 5
3676 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 19/06/2025

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:37, Bnr: 175
Hjemmelshaver:	Mathis Kåsastul (1/2) og Monica Kåsastul (1/2)
Tomt:	979,5 m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boliger. Planid 291 og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 23 058.- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1935
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen tilgjengelig kryperom for inspeksjon under deler av boligen. Ingen tilgjengelig luke for inspeksjon av takkonstruksjonen på tilbygg.
Oppdragsgiver:	Mathis Kåsastul
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Lythusvegen, Notodden kommune. Ligger i utkanten av etablert område for frittliggende eneboliger, ca 30 m fra E 134 og GS-vei. Støy fra hovedvei. Tomten er opparbeidet med gruset oppstilling foran hovedinngang og uthus. Svakt skrånende og flat opparbeidet plen bak og rundt bolig. Umiddelbar nærhet til Tuvenområdet.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med delvis jordkjeller og delvis kryperom på opprinnelig bolig. Plate på mark på tilbygget bad og vindfang. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel/Vestlandskledning med bunnstokk og hjørnekasser. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimser av synlig tretaktrø på både langvegger og gavler. Synlige sperreender på langvegger. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og jordkjeller, og trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom i 1.etg. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktrø av trebord, tekket med dobbeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen på tilbygg ligger lavere enn hovedtak med vinkel ut fra langvegg. Takkonstruksjonen har kaldt loft på bolig.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etasje med delvis kjeller, opprinnelig bygget i 1935. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eldre bolig som er normalt vedlikeholdt innvendig, men som har noe etterslep på utvendig vedlikehold. Det må påberegnes kostnader til vedlikehold og renovering, slik som blant annet, våtrom, terrasse, kjeller og fasade mm. Bolig har delvis kjeller, men ingen rom for varig opphold, det er registrert fukt i stubbeloft på 26 % i kjeller på befaringsdagen. Kjeller er generelt fuktig. Usikker drenering fra byggeår. Det er observert maur på grunnmur og under ytterkledning på befaringsdagen, på den siden som har utilgjengelig kryperom og ved boring i vegg mot bad som ligger mot denne siden, kommer det frem maur inne i veggkonstruksjonen. 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 04.05.2023.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er ca 1,90 m til 1,93 m.

-Bod 1 har panel i tak, pusset og malte betongvegger, delvis betonggulv og jordgulv. Pusset pipe med sotluke. 116 L varmtvannsbereder fra 1990 med stive rør og stikkontakt. Stoppekraner. Noe synlige avløpsrør av PVC. Åpne vannrør av kobber. Noe rør-i-rør-system. Sluk. Dør til det fri med betongtrapp under luke i terrasse.

-Bod 2 har panel i tak, pusset murvegger, delvis betonggulv og jordgulv.

Listverk: Ingen listverk. Innerdører: Eldre finerdør med tre speil. Generelt: Grovkjeller/jordkjeller. Fuktig i rommet. Ingen ventiler i yttervegger. Målt 26 % fukt i trepanel under bjelkelag. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Eldre el-anlegg som ikke fungerer. Lekkasje i rørmuffe av PVC. Mye edderkopper. Vedlikehold, påkostninger og renovering må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er 2,23 m til 2,26 m.

-Vindfang har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn. Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring over sikringsskap.

-Bad/WC har takess, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk under dusjkabinett. Oppkant ved dørterskel på 15 mm. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Durgo lufteventil. Enkel vask. Opplegg for vaskemaskin. Åpen rørføring, både vannrør og avløp.

-mellomgang har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Tett, malt svingtrapp til 2.etg. Brannslukningsapparat. Synlig vannrørføring til bad under trapp. Åpning til kjøkken.

-Stuedel 1 har panel i tak, plater med malt tapet og malt brystningspanel på vegger, laminat på gulv. Ventil i yttervegg. Røykvarsler. Pusset brannmur med eldre vedovn. Åpning til stue/kjøkken.

-Stuedel 2 har malt panel i tak med spot, malt tømmerpanel på vegger, laminatgulv. Varmepumpe fra 2024. Terrassedør. Åpent til kjøkken. Skifersatt pipe mellom stuedel og kjøkken uten vedovn. Åpent til stuedel 1. Ventiler i vindu

-Kjøkken har malt panel i tak med spot, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Åpning til stuedel 2 og åpning til mellomgang. Ventil i yttervegg.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, profilerte taklister, hulkil taklister, samt Drammen taklister. Glatte gerikter og profilerte gerikter. Glatte gulvlister og profilerte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk og uferdig finish på listverk. Noe løse gulvlister, blant annet i vindfang. Innerdører: Hvite fabrikkmalte MDF-dører fra 2000-tall med vanlig dørterskel og fire speil. Hvit kostmalt heltredør med tre speil. Flat dørterskel til bad. Glass i dørblad mellom mellomgang og stuedel 1. Bruksmerker og slitasjer på dørblad, karmer og terskler. Innerdører subber og må justeres. Generelt: Eldre overflater og overflater fra 1990-tall. Bruksmerker på overflater. Rom med forskjellige takhøyder. Mindre planavvik +/- 0-10 mm. Bom i skifersatt pipe. Ingen håndløper på innvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.etg: Takhøyde er 2,42 m til 2,46 m i flat himling.

-Gang har malt panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, laminatgulv. Tett, malt svingtrapp til 1.etg. Dør til knekott. Loftsluke. Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

-Soverom 1 har malt panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, laminatgulv. Pusset struktur malt pipe uten vedovn. 2 stk doble garderobeskap. Panelovn og ventil i vindu.

-Soverom 2 har malt panel i tak, delvis skråtak på hver side. Malt panel på vegger, laminatgulv. Pusset og malt pipe uten vedovn. Kottluke til knekott. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. Plassbygget dobbelt klesskap.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, Drammen taklister og hulkil taklister. Glatte gerikter. Glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte MDF-dører fra 2000-tall med vanlig dørterskel og fire speil. Bruksmerker og slitasjer på dørblad, karmer og terskler. Innerdører må påberegnes justering. Det mangler propper i skruerull. Generelt: Eldre overflater og overflater fra 1990-tall. Bruksmerker på overflater. Noe uferdig finish. Synlige skjøter på laminatgulv etter vask. Innadslående rømningsvinduer. Vinduer går trangt. Eldre vindu på mellomgang som ikke er tilgjengelig for åpning. Limet glass på innsiden. Ingen håndløper på innvendig trapp. Noe planavvik. Planavvik på +/- 0-20 mm på eldre trebjelkelag fra byggeår.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 1/2 etasje med delvis kjeller, opprinnelig bygget i 1935. Det foreligger opplysninger om følgende endringer både fra tidligere og i selger sitt eie:

-el-anlegg, 1980/90-tall.

-etterisolerte yttervegger med blåseull, 1980/90-tall.

-Yttertak, 1980-tall.

-bad/wc, 1980-tall.

-innvendige overflater, 1990/2000-tall.

-Vinduer, 1999.

-kjøkken, 2000-tall.

-terrassedør, 2000-tall.

-varmepumpe, 2024.

-vannledning fra bolig til kommunalt punkt, 2024.

-nyere pvc bunnledninger fra bolig til kommunalt punkt.

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:	3 079 000,-	
- Fradrag:	1 839 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 240 000,-	1 240 000,-
Verdi uthus som ny i dag:	156 000,-	
- Fradrag:	147 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	9 000,-	9 000,-

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

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 700 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		1 360 000,- (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 16 346,-

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	0	19	0	0	0	19
1.etg	52	0	0	18	52	0
2.etg	33	0	0	0	33	0
SUM BYGNING	85	19	0	18	85	19
SUM BRA	104					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus	0	29	0	0	0	29
SUM BYGNING	0	29	0	0	0	29
SUM BRA	29					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: 2 stk boder/kjellerrom.

1.etg: Vindfang, Bad/WC, mellomgang, stuedel 1, stue/kjøkken åpen løsning.

2.etg: Gang, 2 stk soverom.

BRA-e:

Rom i kjeller.

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 foreligger ingen plantegninger på boligen, verken opprinnelige eller oppdaterte. Boligen har en liten kjeller under deler av boligen med tilgang fra luke i terrasse. Jordkjeller/grovkjeller. Kjeller settes som BRA-e og S-rom. Rombruken settes slik den fremstår på befaringdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Observert mye maur på grunnmur og under ytterkledning mot bunnstokk på befaringsdagen. Ved boring av hull mot våtrom kommer det maur ut av veggkonstruksjon. Ingen feietrinn til pipe på yttertak.

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

19/06/2025



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.

Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med delvis jordkjeller og delvis kryperom på opprinnelig bolig. Plate på mark på tilbygget bad og vindfang. Terrasse fundamentert på stedlig grunn av betongpilar.

Merknader: Plasstøpt grunnmur og ringmur fra byggeår, som bygget. Små avskallinger i murpuss. Små riss. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryperom under deler av boligen.

Merknader: Kryperom er utilgjengelig, kun mulig å se inn i luftehull. Det er ingen fuktsperre mot bakkenivå, lav høyde mot bakkenivå, fuktutsatt og der er observert en del maur rundt ringmuren med kryperom.

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. Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Eldre usikker dreneringsløsning. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Det lukter noe kjeller, generelt fuktig. Kjeller har ingen rom for varig opphold, kun for lagring av ting som tåler fukt. Det er kun delvis kjeller, resterende er kryperom, drenering av boligen kan derfor være utfordrende. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur for å hindre fuktinntregning ved jordkjeller og kryperom. 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 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 reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel/Vestlandskledning med bunnstokk og hjørnekasser. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimser av synlig tretakro på både langvegger og gavler. Synlige sperreender på langvegger.

Merknader: Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Etterisolert veggkonstruksjon med blåseull uten luftet konstruksjon. Fuktutsatt ytterkledning og bunnstokk som ligger ned mot plasstøpt grunnmur. Stedvis noe råte blant annet på hjørnekasser og ned mot grunnmur. Observert maur på bunnstokk og i bunn av ytterkledning på befaringsdagen. Ytterkledning med skjøter som gjør ytterkledning fuktutsatt. Ingen beslag på vannbrett over eller under vinduer, utett ved terrassedør. Fuktutsatt vindu og konstruksjon ved slagregn. Noe sprekkdannelser på ytterkledning. Ytterkledning flasser stedvis. Etterslep på vedlikehold. 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 påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite fabrikkmalte husmorvinduer og innadslående vinduer fra 1999. Hvitt kostmalt topphengslet vindu fra antatt 1980-tall. Hvit fabrikkmalt terrassedør fra 2000-tall. Glass i terrassedør med brystningshøyde på 50 cm. Eldre hvite kostmalte topphengslet vinduer med seksdelt sprosse på tilbygg. Kjellervindu innsatt i mur fra byggeår. Eldre kjellerdør fra antatt 1950/60-tall. Hvit fabrikkmalt hoveddør fra 2021 med slett dørblad og rektangulært glass.

Merknader: Hoveddør fra 2021 gis TG 1. Husmorvinduer fra 1999 og innadslående vinduer fra 1999 gis TG 2. Vinduer er noe værbitte utvendig. Eldre vinduer fra byggeår og eldre topphengslet vinduer anses utgått på levetid. Kjellervindu er fuktutsatt og ødelagt av fukt. Ingen beslag på vannbrett over eller under vinduer. Terrassedør er fuktutsatt i overkant, utett ved vannbrett. Ingen tilfredsstillende beslagsløsning eller tetting ved terrassedør eller på vannbrett over vinduer. Bruksmerker på hoveddør. Terrassedør må justeres, går trangt. Terrassedør står fuktutsatt til i samme høyde som terrasse. 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, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrum betongstein fra antatt 1990-tall. Takkonstruksjonen på tilbygg ligger lavere enn hovedtak med vinkel ut fra langvegg. Takkonstruksjonen har kaldt loft på bolig. Teglpipeline over yttertak på mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Svanker på takflater på hovedtak. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn på yttertak til pipe. Ingen luftet konstruksjon. Takstein ligger mot ytterkledning og vindu på tilbygg uten overgangsbeslag. Vegg og vindu blir fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1935/1990-tall

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrum betongstein fra antatt 1990-tall. Hvite sløyfer og lekter, og underlagspapp fra 1990-tall.

Merknader: Taktekking med underlagspapp, sløyfer og lekter fra antatt 1990-tall. Mosedannelse på takstein. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn på yttertak til pipe. Løse mønepanner. Spiker på mønepanner kommer opp. Forskjellige typer takstein på hovedtak og tilbygg. Takstein ligger mot ytterkledning og vindu på tilbygg uten overgangsbeslag. Vegg og vindu blir fuktutsatt. Værbitte vindski og israft. Eldre råte på undertak, blant annet over tilbygg. Fuktutsatte vindskibord og pannebord. Takrenner heller feil vei mot vindskibord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål, takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipekledning med bøyle på topp.

Merknader: Takrenner og nedløp fra antatt 1990-tall. Falmet beslag og falmet takfotbeslag. For korte takfotbeslag på tilbygg. Ingen israftbeslag på tilbygg. Takrenner er fulle av mose og jord, og heller noe mot vindskibord på hovedtak. Taknedløp er ikke ført vekk fra grunnmur. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur for å hindre fuktinntregning ved jordkjeller og kryperom. På grensen til TG 3. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 ventilering av yttertaket.

Kaldt krypeloft med tilgang fra uisolert loftsluke i gang 2.etg. Loftet har synlig tretaktro og plassbygget sperretak. Synlig teglpipe og nyere etterisolering.

Knekott 1 med tilgang fra kottluke på gang. Et uinnredet lagringskott, gulvet for areal. Noe etterisolert.

Knekott 2 tilgang fra kottluke i soverom 2. Panel i tak, malt panel og panel på vegger, tregulv og tregulv med gulvbelegg. Knekott for lagring. Antatt innredet på 1950/60-tall. Innlagt strøm for lys.

Merknader: Krypeloft har muselort, noe kondensflekker på taktro. Ingen lufteventiler i gavlvegger. Ingen dampsperre under etterisolering mot varmt rom.

Knekott 1 er delvis etterisolert med utett plast på yttervegger. Knekott fra byggeår 1935.

Knekott 2 med lagringsmuligheter har ingen ventilering.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på 18 m2 med tilgang fra terrassedør i stuedel 2 og utvendig tretrapp. Fundamentert på stedlig grunn av betongpilar. Terrassegulv av impregnerte trebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksspiller av 2x2. Rekkverkshøyde 86 cm. Luke i terrasegulv for tilgang til kjeller med betongtrapp fra byggeår.

Merknader: Etterslep på vedlikehold. Løst rekkverk. Værbitte overflater. Sprekkdannelser på gulvbord. Avflassing på topprekke og rekkverk. Skjevheter på terrassegulv og fundamentering. Lavt rekkverk på 86 cm. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot ytterkledning. Terrassebord ligger mot dørterskel på terrassedør, jevnt med innvendig gulv. Dør og gulv er fuktutsatt. Tungvinn tilgang til kjeller via terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipeline fra byggeår, fundamentert i jordkjeller. Sotluke i kjeller. Pusset og malt brannmur med eldre vedovn i stuedel 1, og det er skifersatt pipe på kjøkken/stuedel 2 uten vedovn. Pusset og malt pipe og brannmur på soverom i 2.etg uten vedovn. Synlig upusset teglpipeline på loft. Pipe over yttertak på mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Teglpipeline fra byggeår og eldre vedovn. 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 av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og jordkjeller, og trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom i 1.etg. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Tett, malt svingtrapp mellom 1.etg og 2 etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe knirk i gulv. Mindre planavvik 1. etg +/- 0-10 mm. Noe planavvik 2. etg. planavvik på +/- 0-20 mm på eldre trebjelkelag fra byggeår. Ingen håndløper på innvendig trapp. til kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Grovkjeller/jordkjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Grovkjeller/jordkjeller - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Grovkjeller for lagring. Ingen ventiler i yttervegger. Kjellerlukt. Målt fukt i treverk på 26 % på befaringsdagen. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Det må etableres ventiler i yttervegger for å ha luftsirkulasjon slik at fuktig luft ikke blir stående. 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.

Grovkjeller/jordkjeller - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Grovkjeller for lagring. Grove kjellergulv med delvis betong og jord. Fuktig i grunn. Plasstøpt betonggulv mot grunn og jordgulv fra byggeår som er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke utført vegger å borre i, kun betongvegger. Det er registrert fukt i stubbeloft av treverk på 26 % på befaringsdagen.

Merknader: Boligen har ingen innredet rom under terreng. Ingen rom for varig opphold. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plastøst betonggulv mot grunn fra byggeår som er risikokonstruksjon for fukt. Det er registrert fukt i stubbeloft på 26 % på befaringsdagen, generelt fuktig i kjeller. Det må monteres ventiler i yttervegger, og lufteventiler må holdes åpne for luftsirkulasjon. Kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 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 ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, plater med malt tapet på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Durgo lufteventil. Enkel vask. Opplegg for vaskemaskin. Åpen rørføring, både vannrør og avløp.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom. Slitte overflater med bruksmerker. Åpen rørføring på vegger, skrudd i våtsone. Usikker tettelsøsning mellom veggplate og gulvbelegg. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Maur inne i veggen. Rommet 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 10.1.2 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 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 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Sluk under dusjkabinett. Oppkant ved dørterskel på 15 mm.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall, ikke komplett bygget som våtrom. Usikker tettelsøsning mellom veggplater og gulvbelegg. Åpne rørføringer ned i gulv i våtsone. Skrudde rør i våtsone. Det er ingen tilfredsstillende fall til sluk, men oppkant ved dørterskel på 15 mm som totalt sett hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Bruksmerker og slitasjer. 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 10.1.3 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.

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. Plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett og oppkant ved dørterskel. Boret hull fra tilstøtende rom under trapp mot dusjkabinett. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1980-tall. Usikker og utett membranløsning. Ikke komplett bygget som våtrom. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet må renoveres. Usikre overganger mellom vegg og gulv. Ingen membran på vegger. Rørgjennomføringer i gulv i våtsone. Skrudd rør i vegg på våtsone. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Rommet må renoveres. Det kommer maur ut av veggkonstruksjonen i boret hull. 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. 2000-tall

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

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i vinkel og U-form fra 2000-tall. Åpen løsning til stuedel 2. Overskap og underskap av hvite, fabrikkmalte fronter med profilerte speil. 2 stk overskap med glassdører. Benkeplate av lakkert eik med nedfelt stålkum. Flis mellom benkeplate og overskap. Takhengt avtrekksvifte av rustfritt stål med kullfilter. Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Stoppekran inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2000-tall med ok funksjon, bruksmerker. Bruksmerker og slitasjer på benkeplate, særlig ved vask. Det er ingen silikonfuge mellom benkeplate og flis. Vindusforing ligger mot benkeplate uten tetting og er fuktutsatt. Det er målt 26 % fukt i himling på underliggende konstruksjon. 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. 1980/2000-tall

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad og wc fra 1980-tall. Gulvmontert wc på bad. Vanninstallasjon på kjøkken fra 2000-tall. Hovedstoppekran og 116 L varmtvannsbereder i kjeller. Stoppekran til utevann i kjeller. Utekran. Vannledning fra bolig til kommunalt punkt fra 2024. Det er nyere pvc, avløp/bunnledninger fra bolig til kommunalt punkt. Offentlig VA.

Merknader: Eldre sanitær på våtrom og wc som fornyes ved renovering. Kobberrør kan kondensere i vegg. Det er ubeskyttet rør i rør fra bad bak trapp i 1. etg. Samlestokk for rør i rør i kjeller. Hovedstoppekran er ikke merket. Lekkasje på rørmuffe i kjeller. Vannrør til opplegg for vaskemaskin på bad er blendet. Bunnledninger i grunn kan ikke inspiseres. Det er ikke observert stakeluge, ingen lukt eller tilbakeslag på kloakk i selger sitt eie. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1990

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

116 L varmtvannsbereder fra 1990 med stive rør og stikkontakt, plassert i kjeller. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk

Merknader: Eldre varmtvannsbereder med liten kapasitet. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 2024

Varmepumpe fra 2024 plassert i stuedel 2.

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

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i yttervegger og vinduer. Avtrekksvifte fra kjøkken har kullfilter. Avtrekk fra bad/wc på yttervegg.

Merknader: Kullfilter på kjøkken er vedlikeholdspunkt. Ingen ventiler i kjeller. Innredet knekott uten ventiler. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

14. Garasje – uthus**TG 3** 14.1 Garasje – uthus

Eldre uthus fra 1935, fundamentert på stedlig grunn av pilar. Trebjelkelag med tregulv mot grunn. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av trepanel/låvedkledning. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen taktro. Tekket med flat betongstein. Veggkonstruksjon har vinkel ved tilbygget vedbod. Takkonstruksjonen er trukket ut over trebord med slakere takvinkel. Uthuset har vedbod, 4 rom og gang. Delvis innredet og kledd med respatexplater og panel.

Merknader: Eldre uthus som har sin funksjon som lager. Skjevheter. Råte på veggkonstruksjon og ytterkledning. Ingen taktro. Fuktutsatt takkonstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2024

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1960-tall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1990-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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg, opprinnelig fra antatt 1960-tall. Antatt renoveret på 1990-tall og begynnelse av 2000-tall. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang 1.etg. Hovedsirkning står over sikringsskap. Siste tilsyn var i 2024.

Merknader: Merknader etter tilsyn i 2024 er utbedret. Noe bruk av skjøteledninger. Eldre el-anlegg med usikker funksjon i kjeller. 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 ikke 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. Ingen ferdigattest på bolig som er opprinnelig bygget i 1935. 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 befarings av boligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1
1.3	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.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
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	Grovkjeller/jordkjeller Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Grovkjeller/jordkjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Grovkjeller/jordkjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av 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.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

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.-
10.1.1	Bad/WC 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/WC 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/WC 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.-
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. 50.000. - og 100.000.-