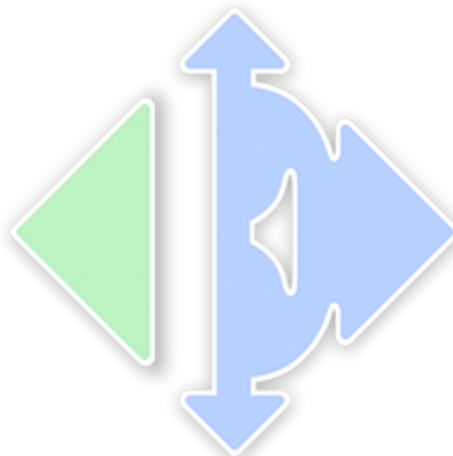


Enebolig 1 1/2 etasje med kjeller.
Telnesgata 9
3683 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 18/11/2025

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:245, Bnr: 190
Hjemmelshaver:	Royer Andreas Hartviksen (1/2) og Silje Solfelt Hartviksen (1/2)
Tomt:	944,2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boliger. Tveiten nordøst for Sauheradvegen (11.4.1978) og boligbebyggelse, nåværende kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 26 427,- årlig
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1962
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Takkonstruksjon på tilbygg kan ikke inspiseres fra innsiden, kun fra loft på opprinnelig bolig.
Oppdragsgiver:	Royer Andreas Hartviksen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Telnesgata i Notodden kommune. Ligger i eldre etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er delvis skrå med flatere parti foran garasje og inngangsparti. Opparbeidet med hage og plen, hekk, trær og busker. Tilkomst med grusvei på hellende terreng. Frittstående garasje på tomten, nede ved innkjørsel. Kort avstand til Notodden sentrum, skole og barnehage.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn av sand, stein, grus og leirholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Tilbygg har grunnmur av lettklinker. Grunnmur har kjeller med plasstøpt betonggulv mot grunn, og kryperom under vindfang. Etasjeskiller av Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom kjeller og 1.etg på tilbygg. Etasjeskiller av plasstøpt betong mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel/lektekledning. Gesimskasser av synlig tretaktro på gavler og langsider, synlige sperreender på langsider. Veggkonstruksjonen har vinkel ved vindfang. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, tekktet med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen er forlenget i samme takvinkel over tilbygget stue. Takkonstruksjonen danner overbygg ved inngangsparti på vindfang. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1962, tilbygget i 1977. Boligen fremstår som bygget konstruksjonsmessig i 1962/1977, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen er normalt vedlikeholdt utvendig og innvendig, men videre vedlikehold må påberegnes slik som blant annet, terrasse og yttertak. Boligen har rom som ikke er bruksendret, loftsrom i 2. etg er tatt i bruk som soverom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Boligen har ellers nyere overflater innvendig og nyere kjøkken som bærer preg av forsiktig bruk. Boligen kan flyttes rett inn i uten umiddelbare og nødvendige påkostninger. Boligen har rom under terreng, men ingen rom for varig opphold under terreng. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 18.01.2018, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er ca 2,09 m til ca 2,13 m. Ca 2, 22 m i tilbygget kjellerbod.

-Garasje/bod har Y-tong i tak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Vippeport av tre til det fri. Plassbygget hylleinnredning. Inngang til bod 1.

-Bod 1 har Ytong i tak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Plassbygget hylleinnredning. Pusset teglpipe og brannmur uten vedovn, med sotluke.

-Bod 2 har malt Ytong i tak, pusset og malte betongvegger og malte panelplater på vegger. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Plassbygget hylleinnredning. Synlige avløpsrør av PVC, tilkoblet eldre soilrør med stakeluke. Noen synlige rør-i-rør-system fra bad, tilkoblet eldre vannrør av kobber.

-Bod 3 har malt Ytong i tak, pusset og malte betongvegger og malte plater på vegger. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn

-Bod 4 har Ytong i tak, pusset og malte betongvegger, og delevegg av tre som ikke er kledd. Betonggulv mot grunn. Åpning i grunnmur til kryperom under vindfang.

-Bod 5 (BRA-e) har panel i tak, betongvegger på opprinnelig grunnmur og vegger av upusset lettklinker. Betonggulv mot grunn.

-Gang har malt Ytong i tak, pusset og malt betongvegg, og malte panelplater på vegger. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Plasstøpt svingtrapp til 1.etg.

-Vaskekjeller har malt Ytong i tak, pusset og malte betongvegger, og malt panel på vegger. Malt betonggulv mot grunn med sluk. Pusset og malt teglpipe og brannmur, uten vedovn. Ventil i pipe. Umerket hovedstoppekran med trykkmåler. 116 L varmtvannsbereider fra 2000 med stive rør og fast el-tilkobling. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Noen synlige eldre vannrør av kobber, sammenkoblet med nyere rør-i-rør-system. Eldre stoppekraner på kobberrør, blant annet til utevann.

Listverk: Malt listverk. Ingen taklister. Glatte gerikter, glatte og profilerte gulvlister. Eldre listverk med kosmetisk kryp og bruksmerker. Innerdører: Eldre, slette finerdører med vanlige dørterskler. Bruksmerker og slitasjer på eldre innerdører, karmen og terskler. Justering av innerdører må påberegnes. Generelt: Kjeller med eldre overflater, bruksmerker og slitasjer. Noe lave takhøyder. Kun lufteventil i teglpipe, ingen ventiler i yttervegger. Det må være påslått varme for å unngå kondensering. Kalk, salt og fuktutslag på alle plasstøpte betongvegger under terreng. Riss og sprekker i betonggulv. Plasstøpt betonggulv mot grunn er risikokonstruksjon for fukt, og kapilærøppsug. Røffe overflater på betonggulv. Sotrenner fra sotluke. Uferdige og røffe overflater i bod 5. Ingen ventiler i bod 5. På befaringsdagen var det en relativ fuktighet på 76% ved 14,8 °C i bod 5. I panelhimling er det målt ca 19,5% fukt på befaringsdagen. Det er fuktig under gulvbelegg som ligger på betonggulv mot grunn, og det er rester etter skjeggkre under gulvbelegg på betonggulv. Ingen rekkverk på innvendig trapp. Avstand mellom etasjeskiller og trappenese er ca 1,86 m. Det er hakk og bruksmerker i gulvbelegg, blant annet i bod 2. Gulvbelegg er ikke limt ved betonggulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,24 m til ca 2,38 m.

-Vindfang har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot kryperom. LED-spot i tak, røykvarsler. 230 V sikringsskap med automatsikringer. Skyvedørsgarderobe med speil i skyvedører. Katteluke i ytterdør.

-Mellomgang har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv mot betonggulv med varmekabel. Tett malt svingtrapp til 2.etg. LED-spot i tak. Åpent mot stue og kjøkken. Dør med trapp til kjeller.

-Bad/WC har malt MDF-panel i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Avtrekksvifte på yttervegg. Vindu i våtsone. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning med skapdører. Laminert hvit benkeplate med bredde på 1,20 m. Toppmontert hvit porselensvask, og ett høyskap. Speil med lys.

-Kjøkken har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv med varmekabel. LED-spot i tak. Åpent mot stue og mellomgang. Pusset, umalt teglpipe. Ventil i vindu.

-Stue har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv med varmekabel. LED-spot i tak. Ventiler i vinduer. Bærende tresøyle midt i rommet, åpent mot mellomgang og kjøkken. Innkasset drager i tak mellom stue og kjøkken. Pusset teglpipe med vedovn. Vedovn har glass og står på blikkplate.

-Kontor (opprinnelig soverom på tegninger fra 1960). malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. LED-spot i tak. Fastkarmvindu. Åpning mot mellomgang.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister. Glatte glatte og profilerte gerikter. Profilerte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish på listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, lette MDF-dører med tre speil. Vanlige dørterskler. Ingen luftet dørterskel til bad. Dørblad med glass helt ned mellom vindfang og mellomgang (forutsetter sikkerhetsglass). Noe løse dørvidere på innerdører. Normale bruksmerker. Innerdører må påberegnes noe justering. Generelt: Nyere normalt vedlikeholdte overflater. Nyere overflater med normale bruksmerker. Noe merker etter oppheng og lignende. Noe horisontale riss i teglpipe. Stedvis noe knirk i gulv, blant annet på kontor og vindfang. Noe mer bruksmerker og hakk på gulvbelegg i vindfang. Gulvbelegg i vindfang er ikke limet. Noe nivåforskjell på gulvene. Etasjeskiller av både plasstøpt betong og trebjelkelag, der det må påberegnes noe planavvik. Avvik målt fra midt i stue ut mot gang, ca +/- 0 til 7 mm. Ingen håndløper på innvendig trapp. Avstand mellom etasjeskiller og trappenese på ca 1,85 m.

2.etg: Takhøyde ca 2,26 m til ca 2,36 m.

-Gang har malt panel i tak og malte plater i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, laminatgulv. Pusset teglpipe uten vedovn med lufteventil. Luke til krypeloft. Malt, tett svingtrapp til 1.etg. Røykvarsler i tak.

-Soverom 1 har malt MDF-panel i tak, delvis skråtak. Malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Røykvarsler. LED-spot i tak.

-Soverom 2 har malt MDF-panel i tak, delvis skråtak. Malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Dør til knekott. Brannslukningsapparat i knekott.

-Soverom 3 har malt MDF-panel i tak, delvis skråtak. Malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Pusset og malt teglpipe, uten vedovn. Ventil i pipe. Ventil i vindu. LED-spot i tak. Dobbelt garderobeskap med skyvedører. Panelovn.

-Rom tatt i bruk som soverom har malt panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler. Ventil i vindu.

Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og profilerte taklister. Profilerte gerikter, profilerte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish på listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, lette MDF-dører med tre speil. Vanlige dørterskler. Normale bruksmerker. Innerdører må påberegnes noe justering. Generelt: Nyere og eldre vedlikeholdte overflater. Noe markerte skjøter i MDF-takpanel. Rekkverk på trapp er noe løst og glir fra hverandre på toppmegler. Kondensspiker i malt panelhimling mot kaldt loft. Laminatskjøter går fra hverandre, blant annet i gang. Synlige laminatskjøter etter gulvvaske. Noe knirk i gulv. Noe svak statikk på gulv ved hard gange. Trebjelkelag med statikk fra byggeår som må påberegnes noe planavvik. Planavvik ca +/- 0 til 10 mm. Noe uferdig i tak/nisje på soverom

1. Det bør monteres ventiler i yttervegger.

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 1962. Tilbygget stue, kjellerdel og vindfang i 1977. Det foreligger opplysninger om følgende endringer.

-Våtrom, 2008.

-Terrasse, 2010.

-Avløp til kommunalt tilknytningspunkt fra grunnmursvegg, 2010.

-Ytterdør, 2012.

-Innvendige overflater, ca 2012-2013.

-Noen vinduer, 2013-2015.

-Vedovn, 2016.

-Kjøkken, 2016.

-Elbillader, 2022.

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:	5 453 000,-	
- Fradrag:	2 251 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 202 000,-	3 202 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	119 000,-	
-Fradrag:	90 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	29 000,-	29 000,-

Tomteverdi:		550 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3 250 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		2 600 000,- (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 16 010,-

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	58	18	0	0	19	57
1.etg	86	0	0	39	86	0
2.etg	41	0	0	0	41	0
SUM BYGNING	185	18	0	39	146	57
SUM BRA	203					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1977	0	16	0	0	0	16
SUM BYGNING	0	16	0	0	0	16
SUM BRA	16					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: Garasje/bod, 4 stk boder, gang, vaskekjeller.

1.etg: Vindfang, mellomgang, bad/WC, kjøkken/stue åpen løsning, kontor.

2.etg: Gang, 3 stk soverom, rom tatt i bruk som soverom.

BRA-e:

Bod i kjellertilbygg.

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. Fremlagt tegninger fra opprinnelig byggeår i 1962, og det er fremlagt tegninger fra ombygging/tilbygging i 1977. Det foreligger ingen oppdaterte plantegninger på kjeller eller 2.etg. Kjeller har tilbygget bod som i arealberegningen er satt som BRA-e og S-rom. I 2.etg er loftsrom tatt i bruk som soverom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Rom tatt i bruk som soverom i 2. etg er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Vaskekjeller med wc er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Eldre feietrinn på annenhver steinlekte. Det kan forekomme maur i kjeller på vårparten, observert på vindu i vaskekjeller. Boligen har hatt skjeggkre som er sanert av saneringsfirma i 2023. Det er montert noen stikkontakter av uautorisert personell i blant annet gang/vindfang 1. etg og i rom tatt i bruk som soverom i 2. etg. som må sjekkes. Noen sprekker synlig i murpuss på tilbygg mot nord-øst som kom i forbindelse med bygging av leiligheter på nabotomten (ref selger sin egenerklæring).

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

18/11/2025

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 av sand, stein, grus og leirholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong på opprinnelig bolig. Tilbygg har grunnmur av lettklinker. Grunnmur har kjeller med plasstøpt betonggulv mot grunn, og kryperom under vindfang. Terrasse er fundamentert på betongpilarer på stedlig grunn.

Merknader: Riss i grunnmur både horisontale og vertikale. Riss i overgang plasstøpt grunnmur og tilbygget grunnmur av lettklinker. Noen sprekker synlig i murpuss på tilbygg mot nord-øst som i følge selger kom i forbindelse med bygging av leiligheter på nabotomten. Overmalte røffe overflater utvendig. Noe avskalling av overflatebehandling. Riss under kjellervinduer. Kalk, salt og fuktutslag inne i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Kryperom under deler av tilbygget vindfang og garderobe, med tilgang fra hull i grunnmur i kjellerbod 4. Kryperommet har en høyde på ca 1,32 m. Trepanel i tak, synlig grunnmur fra byggeår 1962, og ringmur av lettklinker fra 1977. Plasstøpt betonggulv mot grunn. En ventil i ringmur. Vindu mot underkant av terrasse.

Merknader: Det bør monteres flere ventiler for luftgjennomstrømning. Relativ fuktighet på befaringsdagen var ca 71,4% ved 16 °C. Ingen unormale fuktkonsentrasjoner over 14% i trepanel på befaringsdagen. Upusset lettklinker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold. Usikker dreneringsløsning fra byggeår på antatt leirholdig grunn. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger i kjeller. Det er kapilæroppslag fra grunn og i kjeller må det være påslått varme for å unngå fukt og kondensering, der noe kan skyldes kapilæroppslag i betonggulv og noe fuktvandring i grunnmur av betong. Det er fuktig under gulvbelegg som ligger på betonggulv mot grunn i kjeller. Komplette ny drenering kan være utfordrende grunnet terrengutforming, kryperom og terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt 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 påvist 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 og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel/lektekledning. Gesimskasser av synlig tretaktrø på gavler og langsider, synlige sperreender på langsider. Veggkonstruksjonen har vinkel ved vindfang.

Merknader: Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Konstruksjon fra både 1962 og fra 1977. Forskjellige typer ytterkledning. Ytterkledning og bunnsvill ligger fuktutsatt til ned på grunnmur. Normale tørkesprekker på ytterkledning, men det er en del skjøter på ytterkledning som er fuktutsatt og som er fuget. Fuger samler fukt som kan medføre råtedannelser. Ytterkledningen og bunnsvill som er del av konstruksjonen er ekstra fuktutsatt der underliggende ligger jevnt med grunnmuren og kledningen her er ekstra utsatt for kapilæroppslag som kan medføre råte, det er blant annet råte på hjørnekaske mot grunnmur ved boddør. Ingen lufttilgang ved raft for lufting av yttertak. Ytterkledningen er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite kostmalte, sidehengslet og topphengslet kjellervinduer fra byggeår, innsatt i mur, doble vinduer. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer fra antatt 2013/15. Ventil i husmorvinduer. Hvitt kostmalt åpningsvindu med ruglet glass fra byggeår 1977 på bad. Hvitt kostmalt fastkarmvindu på kontor fra 1977. Hvit fabrikkmalt hoveddør med profilert dørblad og katteluke fra 2000-tall, glass i dørblad. Garasjeport/vippeport av tre i kjeller fra byggeår 1962. Hvit kostmalt boddør fra 1977 til kjellerbod 5. Rømningsstige fra 2.etg.

Merknader: Vinduer fra 2013/15 gis TG 1. Ytterdør fra 2000-tall gis TG 1. Boddør gis TG 2. Normalt vedlikeholdte nyere vinduer og ytterdør. Vinduer i kjeller fra byggeår anses utgått på levetid og er grunnlag for TG 3. Vindu på bad fra byggeår 1977 er punktert og gir grunnlag for TG 3. Vannbrett og beslag utvendig fra byggeår 1962/1977. Boddør har svellet, går trangt og bør justeres. Hoveddør med normale bruksmerker, bør justeres. Vannbrett over vindu på vindfang henger. Utvendig omramming, blant annet rundt baderomsvindu har påbegynnende råtedannelse. 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 ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen er forlenget i samme takvinkel over tilbygget stue. Takkonstruksjonen danner overbygg ved inngangsparti på vindfang. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpipen over yttertak på mønet med pipebeslag, plate på topp uten bølge.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Lange slake svanker på takflate. Ingen tilfredsstillende luftet takkonstruksjon utvendig ved raft eller gesimser. Delvis lufting synlig på loft. Feietrinn på annenhver steinrekke. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1962/1977

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takto av trebord fra 1962/1977, tekking med dobbeltkrummet betongstein fra antatt 1977. Hvite sløyfer og lekter og underlagspapp fra antatt 1977.

Merknader: Værbitt takstein. Noe knust takstein og biter som har gått av takstein. Mose på takstein. Luftehatt på tak som ikke er sikret for snøras. Taktekking, sløyfer, lekter og underlagspapp fra antatt 1977. Løse mønepanner ved pipe. Israftbord og vindskibord er vridd, blant annet ved terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av malt sink fra byggeår 1962. Takfotbeslag av malt sink fra byggeår 1962. Israftbeslag, pipebeslag og luftehatt fra antatt 1977. Nedløp er ført vekk fra grunnmur

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag er værbitt og slitt. Ujevnheter på takrenner. Overflatebehandling på luftehatt og pipebeslag flasser. Tørre fuger på pipebeslag. Ingen bøyler på topp av pipe. Luftehatt er ikke sikret for snøras. 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 ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventiler av yttertaket.

1. Kaldt krypeloft med tilgang fra uisolert luke i gang 2.etg. Loftet har synlig tretakto og plassbygget sperretak. Ventilert i gavlvegger, delvis ventilerer fra raft. Pusset teglpipe og noe isolasjon.

2. Knekott med tilgang fra soverom 2. Kottet er kledd og innredet for lagring. Plater og trebord på vegger og tak. Furugulv.

Merknader: 1. Isolasjon ligger hulter til bulter. Muselort. Ingen dampspærre mot varmt rom. Delvis stengt lufttilgang ved raft. Uisolert loftsluke. Noe svart og hvitsopp på takto og taksperrer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Knekott har ingen lufteventiler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på 39 m², hvorav 5 m² er overbygget. Terrasse er fundamentert med plasstøpte betongpilarer på stedlig grunn. Gulvbjelker av impregnerte gulvmaterialer. Terrassebord av beiset, impregnerte trebord. Tilgang fra 2 stk utvendige tretrapper. Overbygget mot hoveddør og vindfang. Rekkverk av tre med stående rekkverksspiser av 48 mm x 48 mm. Rekkverkshøyde 85 cm. Terrasse er innkledd med trebord under terrassegulv.

Merknader: Noe etterslep på utvendig vedlikehold. Værbitte og slitte terrassebord. Ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen. Ingen rekkverk på tretrapp på bakside. Noe ustø rekkverk. Råte på rekkverksstolper i både bunn og på topp. Nivåforskjell på gulv ved hoveddør. Rekkverksstolper går mellom topprekke og har endaved som suger vann. Noe svanker på terrassegulv mot utvendig trapp ved hovedinngang. Innkledd terrasse under terrassegulv har ingen ventiler eller luker. Det samles fukt under terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Teglpiper fundamentert mot grunn i kjeller. Pusset teglpiper og brannmur uten vedovn, med sotluke i bod 1 kjeller. Pusset og malt teglpiper og brannmur, uten vedovn i vaskekjeller. Ventil i pipe. Pusset, umalt teglpiper på kjøkken. Pusset teglpiper med vedovn i stue 1.etg. Vedovn har glass og står på blikkplate. Pusset teglpiper uten vedovn med lufteventil gang 2.etg. Pusset og malt teglpiper, uten vedovn på soverom 3 i 2.etg. Ventil i pipe. Teglpiper over yttertak på mønet med pipebeslag, plate på topp uten bøyler.

Merknader: Noe horisontale riss i teglpiper. Ingen bøyler på topp av pipe. Eldre feietrinn på annenhver steinrekke. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Det er feievesen som har hjemmel til å skrive avvik. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom kjeller og 1.etg på tilbygg. Etasjeskiller av plasstøpt betong mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom på tilbygg, med statikk fra byggeår. Plasstøpt svingtrapp mellom 1.etg og kjeller. Tett malt svingtrapp mellom 1.etg og 2.etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Ingen rekkverk på innvendig trapp i kjeller. Avstand mellom etasjeskiller og trappenese i kjeller er ca 1,86 m. Ingen håndløper på innvendig trapp i 1.etg. Avstand mellom etasjeskiller og trappenese i 1. etg på ca 1,85 m. Rekkverk på trapp er noe løst og glir fra hverandre på toppmegler i 2.etg. Noe knirk på trebjelkelag i tilbygget vindfang og i 2. etg. Noe svak statikk på trebjelkelag i 2. etg ved hard gange. Trebjelkelag med statikk fra byggeår som må påberegnes noe planavvik. Planavvik ca +/- 0-10 mm i 2. etg. Generelt planavvik 1. etg ca +/- 0-7 mm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Garasje, boder, vaskekjeller

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 ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Merknader: Kjeller har ingen rom under terreng for varig opphold. Det må monteres ventiler i grunnmur og eller i kjellervinduer. Eldre overflater med bruksmerker. Lave takhøyder ca 2,09 m-2,13 m. Det er noe riss i betongvegger. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Sotrenner fra sotluke. Uferdige og røffe overflater i bod 5. Ingen ventiler i bod 5. På befaringsdagen var det en relativ fuktighet på 76% ved 14,8 °C i bod 5. I panelhimling er det målt ca 19,5% fukt på befaringsdagen. Det må tilføres varme i rom under terreng for å unngå kondensering. Uisolerte betongvegger under terreng, er risikokonstruksjon for fukt. 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.

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

Merknader: Kjeller har ingen rom for varig opphold. Overflater er eldre. Etterslep på vedlikehold. Røffe betonggulv. Plassert betonggulv mot grunn fra byggeår 1962, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1962, er fundamentert på betongsåle og har plassert gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Riss og sprekker i betonggulv. Plassert betonggulv mot grunn er risikokonstruksjon for fukt, og kapilæroppslag. Røffe overflater på betonggulv. Viser også til pkt 9.1.3, fuktmåling i rom under terreng. Uferdige og røffe overflater i bod 5. Det er sanert for skjeggkre i 2023 (skjeggkre er ikke skadedyr). 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 boret hull i rom under terreng, det er vegger av betong og lettklinker.

Merknader: Kjeller har ingen rom for varig opphold. Ingen fremtredende kjellerlukt på befaringsdagen. Det er eldre kalk, salt og fuktutslag på alle betongvegger under terreng. Det er lite ventiler i vegger og vinduer og ventiler må monteres. Det må være påslått varme i kjeller for å unngå kondensering. Ingen ventiler i bod 5. På befaringsdagen var det en relativ fuktighet på 76% ved 14,8 °C i bod 5. I panelhimling i bod 5 er det målt ca 19,5% fukt på befaringsdagen. Det er fuktig under gulvbelegg som ligger på betonggulv mot grunn, og det er rester etter skjeggkre under gulvbelegg på betonggulv. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk og er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom**10.1 Bad/WC 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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling, har malt MDF-panel i tak, flis på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Vindu i våtzone. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning med skapdører. Laminert hvit benkeplate med bredde på 1,20 m. Toppmontert hvit porselensvask, og ett høyskap. Speil med lys.

Merknader: Våtrom fra 2008. Fuktutsatt vindu i våtzone ved dusjkabinett. Normale bruksmerker og noe misfarging av fuger. Sprekk i gulvmontert WC. Systerne på WC kondenserer. Rørgjennomføring i vegg ved baderomsinnredning og dusj, uten mansjetter. Eldre fuktskjolde i tak ved kloakkutlufting som mest sannsynlig stammer fra kondens. Luftehatt over tak har ikke kondensfanger. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten grunnet vindu i våtzone og manglende mansjetter på rørgjennomføringer i vegg bak dusjkabinett. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 2008. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk. Fall ca 8 mm i en lengde på ca 2,08 m. Rørgjennomføring mellom gulv ved WC. Det må gjøres tiltak ved dørterskel, slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Det er ikke brukt fleksibel fugemasse rundt sluk. Noe misfarging av fuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2008
 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.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra garderobeskap i vindfang mot dusj. Det er ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2008. Ingen veggmansjetter og rørgjennomføringer bak dusjkabinett og baderomsinnredning. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Det må gjøres tiltak ved dørterskel, så eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Gjennomføring av vannrør i gulv ved gulvmontert WC. Vindu i våtsone og rørgjennomføringer i vegg uten mansjett som gjør at våtrommet ikke kan benyttes uten dusjkabinett, da det vil medføre risiko for fukt i veggkonstruksjonen, dette gir grunnlag for TG 3. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2016
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2016. Åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning i vinkel og U-form. Takhøye overskap på en vegg mot bad. Hvite fabrikkmalte høyglans, slette overflater på fronter, overskap og underskap. Ett høyskap med stekeovn og mikro i brysthøyde. Hvit laminert høyglans benkeplate med stålborstet kant. Underlimt stålkum. Avtrekksvifte til yttervegg. Ventil i vindu. Integrerte hvitevarer. Vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk. Stoppekran til vaskemaskin inne i kjøkkenbenk. Benkeplate med bredde 94 cm mot kjøkken som benyttes som bord.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2016 med normale bruksmerker og slitasjer.

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. 1962/2008/2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc/ i 1. etg fra 2008. Sanitær og vanninstallasjoner i vaskekjeller fra 1962 og 2000-tall. Vanninstallasjoner på kjøkken fra 2016. Gulvmontert wc i vaskekjeller og gulvmontert wc på bad 1. etg. VA fra grunnmur til kommunalt pkt ca 2010. Vaskekjeller har 116 L varmtvannsbereder fra 2000 med stive rør og fast el-tilkobling, eldre stoppekraner og vannrør av kobber, opplegg for vaskemaskin, umerket hovedstoppekran og stoppekran til utekran. Stakeluke i kjellerbod 2. Utekan. Stoppekran ute på terreng nær garasje. Offentlig VA.

Merknader: Eldre og nyere sanitær og vanninstallasjoner. Sanitær/vanninstallasjon på kjøkken og bad gis TG 1. Bunnledninger kan ikke inspiseres, eldre gulvsluk i vaskekjeller. Eldre kobberrør koblet sammen med rør i rør. Ingen merket hovedstoppekran. Utekan er ikke frostfri. Luftehatt for kloakk på yttertak er ikke sikret for snøras. Sisterner på wc 1. etg, kondenserer. Sanitær og vanninstallasjoner bør ettersees av autorisert rørlegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

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

Merknader: Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon, men liten kapasitet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen varmesentraler.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Ventiler i teglpipe. Avtrekk til yttervegg fra bad og kjøkken.

Merknader: Det er lite ventiler i kjeller og ingen tilfredsstillende luftsirkulasjon i kjeller. Ingen avtrekksvifte fra vaskekjeller. Det må tilføres varme i kjeller for å unngå kondensering på kalde dager, eller ved værromslag. Det må generelt monteres flere ventiler i yttervegger. 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. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad og gulvmontert wc i vaskekjeller.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Enkel uisolert garasje. Fundamentert på stedlig grunn. Plasstøpt betonggulv. Konstruksjon av bindingsverk, kledd med stålplater. Pulttakkonstruksjon, tekket med bølgeblikk. Enkel vippeport av tre.

Merknader: Eldre enkel kald garasje som har sin funksjon som lager. Etterslep på vedlikehold. Rust på bølgeblikkplater. Lav høyde på åpen port. Røft betonggulv. Kondensering må påberegnes i uisolert garasje med stålplater. 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. 1962

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1977/2008/2013/2018

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1962, renoveret ved tilbygging i 1977 og 2013. Sikringsskap med automatsikringer fra 2000-tall, plassert i vindfang. Kurser til 2. etg er forsterket av autorisert installatør i 2018 og til vaskekjeller i 2019. El-billader montert i 2022. Det er fremlagt samsvar for det som er utført av autorisert personell i selger sitt eie.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Det er montert noen stikkontakter av uautorisert personell i blant annet gang/vindfang 1. etg og i rom tatt i bruk som soverom i 2. etg. som må sjekkes. Noe eldre el-anlegg i kjeller. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på enebolig fra 1962 eller tilbygg fra 1977. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
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, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av 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.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Garasje, 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	Garasje, boder, vaskekjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Garasje, boder, vaskekjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Bad/WC 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	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
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
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. 25.000. - og 50.000.-
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. 25.000. - og 50.000.-