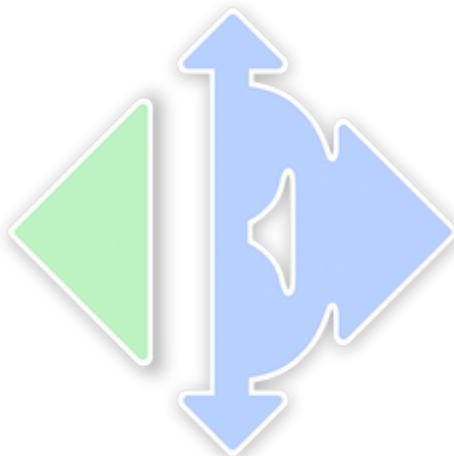


111 - Enebolig  
Inderdalsveien 67  
7884 Sørli



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**André Solberg**

Dato: 29/07/2024

Grønlundveien 8

Sørli 7884

916 67 112

andre@liernetakst.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:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:32, Bnr: 38
<b>Hjemmelshaver:</b>	Gudrun Lilly Sjevelås (DØD)
<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Festenr:</b>	0
<b>Andelsnr:</b>	0
<b>Tomt:</b>	3 333 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Avkjøring fra offentlig vei
<b>Vann:</b>	Kommunalt vann
<b>Avløp:</b>	Privat slamavskiller
<b>Regulering:</b>	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1954

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

18.07.2024

Boligen ble befart i dagslys.  
På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger.

Rapporten tar ikke sikte på å kommentere kosmetiske feil og mangler utover det som vurderes som vesentlige iøynefallende.

**Forutsetninger:**

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik på kaldloft som ikke lot seg befare grunnet manglende tilgang.  
Inspeksjon kun utført fra loftluke i gardintrapp.

Rom i kjeller hvor det er vinylbelegg og sluk i gulv er i denne rapporten ikke definert som våtrom.

I rommet er det plassert en VV-bereder.

**Oppdragsgiver:**

Reidar Sjevelås

**Tilstede under befaringen:**

Reidar Sjevelås, Magnar Sjevelås

**Fuktmåler benyttet:**

PROTIMETER MMS3

**OM TOMTEN:**

Forholdsvis stor og lett skrånet tomt som ligger rett ved industriområdet på Jule.  
Tomten er opparbeidet med noe plenarelaer, gruslagt adkomst til boligen.

Eiendommen ligger ca. 6 km. øst for sentrum i Sørli med butikk, skole, barnehage, idrettsfasiliteter.

**OM BYGGEMETODEN:**

Selve hovedbygget fra 1954 er oppført i laftet tømmer over en støpt grunnmur.

Saltak-konstruksjon med A-takstoler, tekket med ståltakplater.

Tømmerkassen er kledd utvendig med stående trekledning.

Selger opplyser at tømmerkassen er flyttet fra Mebygda. Det er derfor usikkert fra hvilket år tømmerkassen er fra.

Tilbygget som ble oppført på 70-tallet, er oppført i isolert bindingsverk over en støpt ringmur.

Sperretak-konstruksjon tekket med ståltakplater.

Utvendig kledd med stående trekledning.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i store deler som fra byggeåret.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

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

**OPPVARMING:**

Lukket vedovn i stue, kjøkken og ett soverom.

Lukket vedovn i kjeller

Åpen peis og en lukket vedovn i tilbygg

Varmekabler i ett kjellergulv og bad.

Varmepumpe.

Elektriske panelovner.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er innhentet informasjon om eiendommen fra PropCloud, samt informasjon om eiendommen som kommunens byggesaks kontor har.  
Selger har i tillegg fylt ut egenerklæringsskjema som ble mottatt den 24.07.24.

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

Gulvene i boligen består i hovedsak av eldre vinylbelegg.  
På enkelte rom er det vegg-til-vegg teppe. Laminat på stue.  
I kjeller er det vinylbelegg på to rom, øvrige gulv er ubehandlet betonggulv.

**VEGGER:**

Innervegger bestående av malte trefiberplater, enkelte vegger er tapetserte.

**TAK/HIMLING:**

Hvitmalte trefiberplater

**INNERDØRER:**

Eldre slette finnerdører.

**INNVENDIGE TRAPPER:**

Trapp mellom etasjer utført med trinn og vanger i malt treverk.  
Lukket løsning med rekkverk i tre.  
Trapp ned til kjeller er av støpt betong.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****BAD:**

Enkel innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Speil over servant.  
- Dusjkabinett  
- Gulvmontert toalett.  
- Varmekabler i gulv  
- Mekanisk avtrekk

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Taksten er utarbeidet med tanke på å legge ut boligen for salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver/selger opplyser om følgende endringer etter byggeår:

1971 - Vinduer, dører  
1971 - Tilbygg oppført  
1972 - Utvendig kledning  
1980 - Takteking, renner og nedløp  
1989 - Altan  
1990 - Drenering nord, øst  
1990 - Baderomsinnredning  
1991 - Kjøkkeninnredning og vinduer på kjøkken  
2010 - Laminatgulv på dagligstue  
2013 - Drenering utenfor kjeller mot sør  
2017 - Hovedstoppekran  
2019 - Baderomsinnredning, hylle, WC  
2019 - Kjøleromsaggregat  
2022 - Varmepumpe

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
K0001	38	0	0	0	0	38
H0101	133	0	0	32	127	6
L0201	49	0	0	0	45	4
SUM BYGNING	220	0	0	32	132	48
SUM BRA	220					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	51	0	0	0	51
Hytte	15	0	0	0	15	0
SUM BYGNING	15	51	0	0	15	51
SUM BRA	15					

**BRA-i:**

Kjeller:  
 4 lagerrom

Hovedetasje:  
 VF, Storstue, Soverom, Gang, Bad/WC, VF, 2 stuer, Kjøkken

Loft:  
 Gang, Kott, 4 soverom

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Deler av areal i kjeller er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.  
 Deler av areal i 2. etg. er ikke målbart areal grunnet skråtak.

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje oppført i uisolert 6 bindingsverk over støpt plate på mark.  
Uisolert saltak-konstruksjon av sperretak, tekket med ståltakplater.  
2 vippeporter i stål og en dør.

Enkel hytte med 2 rom, inngangsparti og oppholdsrom.  
Hytten har innlagt strøm.

Det er ikke utført noen teknisk tilstandsanalyse av tilleggsbygg på eiendommen.  
Tilleggsbygg er kun arealmålt og enkelt beskrevet.

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**André Solberg**

Byggmester, FDVU-Ingeniør

29/07/2024



André Solberg



## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er oppført på en støpt grunnmur og støpt ringmur.

Som vedlegg til denne rapporten er det utarbeidet en sikkerhetsrapport som kartlegger evt. avvik/risiko tilknyttet eiendommen.

Følgende avvik/risiko er avdekket:

- Radon aktsomhet; Høy

Det er utført radonmåling under befaringen. Dette viser et radonnivå på 30 bq/m<sup>3</sup>

Målingen er ikke utført iht. anbefalte målemetoder, og kan derfor ikke legges til grunn at boligen ikke har en utfordring med for høye radonnivåer.

På generelt grunnlag anbefales en langtidsmåling, særlig når eiendommen ligger i et område med registrert høy konsentrasjon av radon.

**Merknader:** Det er registrert en del sprekker/riss der det er grunn til å overvåke tilstanden.

Det er tegn til fukt på innvendig grunnmur, som er et symptom på manglende funksjon.

Grunnmursplast mangler klemlist.

### TG 3 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.

Tilbygg er oppført på en ringmur.

Det er ikke funnet noen tilgang til krypekjeller.

**Merknader:** Uavklart situasjon, men konstruksjon vil i seg selv ha skadepotensiale (TG2)

For dårlig fall fra konstruksjonen (TG2)

Ikke funnet noe ventilasjon av krypekjeller (TG3)

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

**Merknader:** Det er enkelte steder registrert flatt terreng eller for dårlig fall rundt boligen.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Hoveddel oppført i laftet tømmer, tilbygg oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning.

**Merknader:** Ingen deformasjoner på konstruksjonen påvist, ingen synlige loddavvik ved visuell besiktigelse. I sin helhet fremstår kledningen godt vedlikeholdt. Men det registreres noe oppsprekking utsatte steder. Omramming rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett, noe som vil redusere levetiden på kledningen. Mangelfull lufting av kledning.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

#### YTTERDØR

Eldre ytterdør i treverk, sidefelt med 1-lags glass.

#### VINDUER

Vinduene på boligen er midthengslede vinduer med koblet glass - fra 70-tallet

Vinduer på kjøkken er fra 1991

Normal levetid på vinduer i tre: 20-60 år

**Merknader:** Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer og dører.

Vinduene på boligen må anses som modne for utskifting, selv om de fortsatt ikke er ødelagte og fortsatt har tiltenkt funksjon.

Koblede vinduer har minimal isolasjonsevne og slipper derfor ut mye varme.

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av A-takstoler.

Tilbygg oppført med sperretak

Høyden på pipe ble visuelt undersøkt fra bakkeplan, da det ikke var forsvarlig å klatre på tak. Det kan se ut til at pipen har en høyde på mer enn 80 cm over teking.

Om taktekingen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

**Merknader:** Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Pipehøyde ser ut til å være iht. til anbefalinger, sett fra bakkenivå.

#### TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1971 (tilbygg)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med ståltakplater med TP20-profil eller lignende. Taktekking fra 1980/81

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til snøfanger på glatte takflater mellom 3-14 grader.

Normal levetid på stålplater med beleg: 30-50 år

**Merknader:** Kombinasjon av alder på taktekking og alder på underliggende materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.(TG2)

Manglende forkantbeslag på tilbygg.

Defomasjoner i renner og nedløp. Punktvis lekkasjer i overganger. Behov for utbedringer. (TG2)

Manglende snøfanger/tilkomst til pipe der det er et krav.(TG3)

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploit.

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Innredet loft med 4 soverom, kott og gang.

Kaldloft over haneband med tilgang fra luke i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være feil/mangler på kaldloft som ikke ble avdekket på befaringsdagen grunnet begrenset tilgang.

**Merknader:** Det er symptom på aktivitet fra biologiske og zoologiske skadegjørere, noe som anbefales å utredes ytterligere. (ekskremitter etter mus)

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, defomasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Altan i forbindelse med inngang til boligen, oppført i impregnert trevirke, vendt mot sørøst på ca. 32 m<sup>2</sup>.

Opplyst oppført i 1989.

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.

Rekkverkhøyde målt til 97 cm.

**Merknader:** Rekkverkets høyde og utforming ikke i henhold til gjeldende forskriftskrav.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtrommet opplyses å være fra 1970 og vil derfor bli vurdert etter tekniske krav på oppføringstidspunktet; Byggeforskrift 1969.  
Membran skiftet (gulvbelegg) ca. 1990

Krav:

Baderom, vaskerom og dusjrom skal ha vanntett golv.

**Merknader:** Selv om badet tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet, tilfredsstillende ikke badet dagens krav til oppbygging av våtrom.

Det anbefales en total renovering av boligens våtrom for å unngå at bruken fører til vannskader på øvrig konstruksjon.

Det er vindu i våtsone som ikke er egnet. Så lenge det står et dusjkabinett der, vil det gå bra.

Om kabinettet fjernes, må en være obs på at vinduet med omramming ikke er beregnet for å bli utsatt for vannsprut.

## TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med vinylbelegg på avrettet/støpt gulv med varmekabler.

Belegg er lagt med oppbrett på vegg.

**Merknader:** Det er registrert brennmerker på deler av gulvet på grunn av for varmt gulv, og /eller gulv har vært tildekket.

Selv om badet tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet, tilfredsstillende ikke badet dagens krav til oppbygging av våtrom.

Det anbefales en total renovering av boligens våtrom for å unngå at bruken fører til vannskader på øvrig konstruksjon.

## TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på dette rommet er vinylbelegget.

Belegget er lagt forskriftsmessig med tilstrekkelig oppbrett bak veggplater og klemt ned i sluk.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke utført hulltaking da tilstøtende rom ikke er tilgjengelig grunnet møblering eller er yttervegg.

Det er utført fuktsøk på utsatte bygningsdeler, uten at det er påvist forhøyede fuktverdier.

Det er dusjkabinett og åpen vanntilførsel til dusj.

**Merknader:** Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone.  
TG2 settes på bakgrunn av lav gjenstående levetid på vinylbelegget som er fungerende membran.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1970

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.

Innredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate med kitch´n board på vegg over benk.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk over kokeplate med kullfilter. Innredning med frittstående hvitevarer.

Det er komfyrvakt over kokeplate.

Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Kjøkkenet har passert sin forventede brukstid.

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet ca. 33 år. Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventet på plass på ett nyere kjøkken, som eksempelvis lekkasjestopper.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes.

Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.

**Merknader:** Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning.

Innredning av eldre dato.

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter).

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjellerrom

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Yttervegger består av støpt betong, kledd innvendig med treullsementplater som er pusset og malt.

Himlinger utført med ubehandlet og malt trepanel

**Merknader:** Fuktskjolder nede ved eller på gulv.

Det er registrert riss/sprekker som kan være symptom på setninger.

#### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv består i hovedsak av ubehandlet betong.

To rom har vinylbellegg hvorav ett gulv har varmekabler.

**Merknader:** Ingen avvik registrert utover normal bruksslitasje.

### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
 Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke utført hulltaking da alle vegger er av betong.  
 Det er utført fuktmåling i himlinger og på dørkarmer nær gulvoverflater.  
 Fukttinnhold i himlinger er målt til: 9,8 - 16,2 W%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.  
 I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.  
 Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

**Merknader:** Fukttinnhold i himlinger er målt til: 9,8 - 16,2 W%  
 Fukttinnhold i dørkarm målt til 18,1 W%

Ingen ventilering av kjeller påvist (TG3)

## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ikke opplyst  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Undertegnede har ikke vvs-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert.  
 Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.  
 Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bygningen), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.  
 Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand ønskes.  
 Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

**Merknader:** På generelt grunnlag anses den gjenstående levetiden på vann- og avløpsinstallasjonen som lav. Det gis derfor TG2 på grunn av lav gjenstående levetid.  
 Det registreres en mindre lekkasje ved hovedstoppekran, bør utbedres for å unngå oppfukning av betonggulv.

### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter, plassert i kjeller med sluk i gulv ved bereder  
 Bereder er koblet til vanlig stikkontakt.  
 Type: OZO S 200

Teknisk levetid varmtvannsbereder: 15-30 år. Anbefalt brukstid: 20 år

**Merknader:** Ingen avvik registrert

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er oppført uten krav til balansert ventilasjonsanlegg.

Datidens tekniske forskrift stilte ikke krav til ventilasjonsanlegg.  
 Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig iht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Byggeforskrift 1969:

Bygning for varig opphold skal ha tilfredsstillende ventilasjon.

Det skal være luftfornyelse både ved utsugning av brukt luft og tilførsel av friskluft. Utsugningen kan være basert på mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift med kanal ført opp over bygningens tak.

Frisklufttilførselen kan skje gjennom vinduer, ventiler i yttervegg eller spesielle friskluftanlegg med eller uten mekanisk drift.

**Merknader:** Det er ikke registrert ventiler i boligen med unntak av bad hvor det er mekanisk avtrekk.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Ikke oppgitt

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er uvisst når det elektriske anlegget ble installert, men selger opplyser at anlegget fikk en del oppgraderinger i starten på 70-tallet

Sikringsskap plassert på gang i 2. etg. smeltesikringer og 7 kurser.  
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning  
Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet

Forventet teknisk levetid på elektriske anlegg er 30 år.

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

---

**Merknader:** Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.  
Samsvarserklæringen er ikke fremlagt.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av 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.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo, og det kan derfor være noe mangelfull informasjon om boligen ettersom selger ikke selv har bodd i boligen på mange år.

Boligen har ikke vært bebodd siden juni 2023.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er etablert et soverom på tilbygg i senere tid.

Endringene kan mangle godkjennelse fra kommunen da bruksendring av rom er søknadspliktig.

I tillegg mangler soverommet vindu, som er et krav.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Av vesentlige forhold registrert på besiktigelsen nevnes noe fukttransport i konstruksjoner under bakken, noe fukt registrert i overgang vegg/tak.

Bad anbefales totalrenovert, da det ikke tilfredsstillers dagens krav til oppbygging av våtrom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er registrert en del sprekker/riss der det er grunn til å overvåke tilstanden. Det er tegn til fukt på innvendig grunnmur, som er et symptom på manglende funksjon. Grunnmursplast mangler klemlist.
1.3	Terrengforhold
	Det er enkelte steder registrert flatt terreng eller for dårlig fall rundt boligen.
2.1	Yttervegger
	Noe oppsprekking av kledning utsatte steder. Omramming rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett. Mangelfull lufting av kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene på boligen må anses som modne for utskifting
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er symptom på aktivitet fra biologiske og zoologiske skadegjørere, noe som anbefales å utredes ytterligere. (ekskremitter etter mus)
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkets høyde og utforming ikke i henhold til gjeldende forskriftskrav.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er vindu i våtsone som ikke er egnet.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det er registrert brennmerker på deler av gulvet
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone. TG2 settes på bakgrunn av lav gjenstående levetid på vinylbelegget som er fungerende membran.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Innredning av eldre dato. Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter).
9.1.1	Kjellerrom Veggens og himlingens overflater
	Fuktskjolder nede ved eller på gulv. Det er registrert riss/sprekker som kan være symptom på setninger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Lekkasje ved hovedstoppekran. Generelt; Alder på anlegget.
10.5	Ventilasjon
	Mangelfull ventilering av bolig.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Ikke funnet noe ventilasjon av krypkjeller
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglende snøfangere/tilkomst til pipe der det er et krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Kjellerrom Fuktmåling og ventilasjon
	Ingen ventilering av kjeller påvist
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000