

Enebolig 1 etg med sokkel.  
Hjartdalsvegen 391  
3690 Hjartdal



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 22/10/2024

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
900 12 125  
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 overvåking 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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:45, Bnr: 8
<b>Hjemmelshaver:</b>	Trygve Johannes Lid
<b>Tomt:</b>	2010,1 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Boplikt
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til privat
<b>Vann:</b>	Privat vann/brønn
<b>Avløp:</b>	Privat avløp, septikanlegg
<b>Regulering:</b>	Planid 2013001 kommuneplanens arealdel. LNRF, nåværende
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 8 29,- årlig
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Oppgis av megler
<b>Byggeår:</b>	1978
<b>Fnr:</b>	0

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	14.10.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Takkonstruksjonen har røstet tak. Bare deler av takkonstruksjonen kan inspiseres fra loftsluke i gang 1 etg.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Trygve Johannes Lid
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Rekvirent
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Selveiertomt, beliggende i Hjartdalsvegen i Hjartdal kommune. Tomten har tilgang fra offentlig vei til privat grusvei. Ligger i landlige omgivelser med utsikt over Hjartsjøvatnet. Tomten er flat og opparbeidet med gruset oppstillingsplass foran garasje og sokkelinngang. Skrånende bak sokkel, opparbeidet med hage og plen. Det er en lang bratt skråning bak boligen utenfor tomtegrense. Tomten har to stk plastsøpte, små støttemurer for å ta opp terrengnivå. Plassbygget utepeis. Garasje og bur/loft på eiendommen. Ligger helt ved inntaket til Mælefjelltunnelen. Kort vei til Seljord sentrum.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig 1 etasje med sokkeletg, opprinnelig bygget i 1978. Fundamentert på stedlig grunn, og tilkjørte masser. Fjell, stein, sand og grus. Grunnmur av uisolert lettklinker, pusset utvendig på sokkeldel. Konstruksjon av bindingsverk, med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og vinkel ved vaskerom 1. etg. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser av tette panelbord i gavler, og trepanel med luftespalte i gesimser på langvegger. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og sokkeletg med statikk fra byggeår. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtrekonstruksjon i møne, statikk fra byggeår. Taktro av sponplater, tekket med Decra alu-plater. Takkonstruksjonen har vinkel ved stue og vinkel ved overbygget inngangsparti på vaskerom. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse i gavli ved stue 1.etg. Terrasse ved stue 1.etg. Delvis kryploft på takkonstruksjonen over stuedel.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig 1 etasje med sokkeletg, opprinnelig bygget i 1978. Hybel på sokkel. Boligen fremstår som bygget med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Normalt vedlikeholdt. Det er noe behov for videre vedlikehold og renovering av boligen, både innvendig og utvendig. Renovering våtrom i 1. etg er utført av selger. Det er ikke fagmessig utført våtrom. Utleiedel har overflater, kjøkken og våtrom fra byggeår, samt vinduer og terrassedør fra byggeår. Boligen har fått skiftet ut vinduer og terrassedør i 2017 i 1. etg grunnet daværende støy fra anlegg på ny veitunell. Det ble også satt inn ventilasjonsanlegg og veggventiler med støydemper. På befaringsdagen var ikke ventilasjonsanlegget i drift og det var fuktig innneklima i utleiedelen. Bunnledninger og dreneringsløsning fra byggeår. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktspærre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid boligen siden 2020. Deler av sokkeletg er utleiedel innenfor samme branncelle.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Se eiendom, grunnbok, selgers/rekvirent sine opplysninger og dokumenter fra megler og Propcloud.

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

Søkkeletg: Romhøyde er ca 2,41 m.

- Vindfang Panel i tak, pusset og malte murvegger, samt panel på vegger. Laminatgulv mot betonggulv på grunn. Plassbygget garderobe. Sikringsskap. Dør til boligdel og dør til utleiedel.
  - Mellomgang har malt panel i tak, pusset og malte betongvegger, og malt panel på vegger. Laminatgulv mot betonggulv på grunn. Trapp til 1.etg. Åpen, malt svingtrapp til 1.etg.
  - Bod 1 har noe panel i tak, uferdig tak (under arbeid) Pusset betongvegger og panel på vegger. Malt betonggulv. Ventil i yttervegg. Sluk i gulv. Stakeluke. Varmtvannsbereder.
  - WC har panel i tak, flis og panel på vegger, gulvbelegg mot betonggulv på grunn. Ventil i yttervegg, avtrekksventil i tak. Enkel vask og gulvmontert WC.
  - Stue (utleiedel) har panel i tak, pusset og malte murvegger, samt malt panel på vegger. Røykvarsler i tak. Laminatgulv på betonggulv mot grunn. Plassbygget garderobe. Teglsatt pipe og brannmur med vedovn. Terrassedør. Åpen løsning til kjøkken.
  - Kjøkken (utleiedel) har malt panel i tak, malt og pusset murvegg, samt malt panel på vegger. Laminatgulv på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Avtrekksventil på yttervegg. Brannslukningsapparat. Pipe.
  - Mellomgang (utleiedel) har panel i tak, malt og pusset murvegger og panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn.
  - Bod 2 (utleiedel) har panel i tak, pusset murvegger, betonggulv. Ventil i yttervegg. Trykktank, stoppekraner. Hovedstoppekran, vannfilter, varmtvannsbereder, stakeluke.
  - Bad/WC/vaskerom (utleiedel) har panel i tak, flis og panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn, med oppbrett. Ventil i vindu. Ventil i yttervegg. Opplegg for vaskemaskin.
  - Soverom (utleiedel) har panel i tak, malt og pusset murvegger, samt panelvegger. Laminatgulv på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Avtrekksventil på yttervegg. Garderobeskap. Pipe/brannmur uten vedovn.
  - Bod 4 har asfaltplater i tak, pusset murvegger, malt betonggulv. Plassbygget hylleinnredning med ventil i yttervegg.
  - Bod 5 har panel i tak, pusset murvegger, betonggulv. 2 stk ventiler i yttervegger.
- Listverk: Malt og trehvitt listverk, Drammen taklister. Glatte og profilerte gulvlist, samt noe sokkellist der det er panel. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Kostmalt sorte på ene siden. Slette finerdører fra byggeår i utleiedel. Vanlige dørterskler. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig listverk i vindfang. Nyere MDF-dørblad er innsatt i karmen fra byggeår. Innerdører bør justeres, subber i terskel. Bruksmerker på dørkarmen og terskler fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer på dørblad i utleiedel fra byggeår. Overflater under renovering. Tak i bod med varmtvannsbereder er uferdig og har synlig isolasjon. Løse skjøter på laminatgulv i mellomgang boligdel. Laminatgulv ligger mot dørterskler. Påbegynt montering av ventilasjonsanlegg som er uferdig, og ventilasjonsanlegg er ikke i drift på befaringsdagen. Noe riss i murvegger og i betonggulv. Kalk, salt og fuktutslag i boder som ligger under terreng. Fuktig inn klima i utleiedel. Mye kondens på vinduer i utleiedel. Vindusrammer er våte i utleiedel. Normale bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Noe påkostninger, vedlikehold og renovering må påberegnes.

1.etg: Romhøyde er ca 2,29 m i flat himling, 2,80 m i røstet himling under limtre.

- Stue har Stue har røstet himling, malt panel i tak. Malt panel på vegger med plater og tapet i veggfelt over panelbord. Synlig limtretrager. Laminatgulv. Ventil i tak. Ventil i yttervegg. Varmepumpe, plassert i trappeoppgang. Åpen, malt svingtrapp til søkkeletg. Teglsatt pipe med plassbygget skifersatt peis. Peisinnst. Terrassedør.
  - Mellomgang har MDF-panel i tak, malt panel på vegger med plater og tapet i veggfelt over panelbord. Laminatgulv. Loftsluke, røykvarsler i tak, ventil i tak.
  - Soverom 1 har skråtak, malt panel i tak, plater med tapet på vegger, laminatgulv. Ventil i vegg. Garderobeskap.
  - Soverom 2 har skråtak, malt panel i tak, malte plater på vegger og beiset panel på vegg. Ventil i vegg.
  - Soverom 3 har skråtak, malt panel i tak, malt panel på vegger med plater og tapet i veggfelt over panelbord. Laminatgulv. Ventil i vegg.
  - Bod 3 har skråtak. Panel i tak, panel på vegger med plater og tapet i veggfelt over panelbord. Gulvbelegg. Montert ventilasjonsanlegg med synlige ventilasjonsrør til loft.
  - Bad/WC har skråtak. Malt panel i tak, våtromsplater på vegger, flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. Ventil i vindu, ventil i tak og ventil i vegg.
  - Kjøkken har skråtak, malt panel i tak, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg. Ventil i tak, ventil på yttervegg. Styring til ventilasjonsanlegg.
  - Vaskerom har skråtak, panel i tak, panel på vegger med plater og tapet i veggfelt over panelbord. Synlig limtretrager i tak. Gulvbelegg med oppbrett. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Utslagsvask. Dør til det fri.
- Listverk: Trehvitt og malt listverk. Glatte og profilerte taklister. Glatte gerikter og vinkellist som gerikt på innerdører. Sokkellist med vaskelist av eik der det er panel. Glatte gulvlist på soverom 2. Innerdører: Slette finerdører fra byggeår og hvite, fabrikkmalte MDF-dører med tre speil, innsatt i karmen fra byggeår. Vanlige dørterskler. Noe kosmetisk kryp i listverk. Bruksmerker på alle overflater, dørkarmen og dørterskler. Veggpanel har høyde på ca 2,05 m. Overflater under renovering. Noe uferdig renovering, noe uferdig listverk på innerdører. Synlig plateskjøter på soverom 2. Uferdig sparkling. Riss og sprekker i veggplater på soverom 2. Innerdører bør justeres. Gulvoverflater med ulike material og forskjellige farger i alle rom. Noe synlige skjøter i laminatgulv etter gulvvaske. Ventilasjonsanlegg/veggventiler under montering ikke satt i drift. Ventiler til soverom, bad og ventiler på yttervegg som ikke er i drift.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Enebolig 1 etasje med sokkeletg, opprinnelig bygget i 1978. Boligen fremstår som bygget med opplysninger om følgende endringer:

- Kjøkkeninnredning, 1990-tall.
- Taktekking av Decra alu-plater, 190-tall.
- Takrenner, beslag og nedløp, 1990-tall.
- Luftehatt og heldekkende pipeledning, 1990-tall.
- Ventilasjonsanlegg, 2017.
- Vinduer med lyddempende glass i 1 etg, 2017
- Innerdører av MDF, 2017.
- Varmepumpe, 2021.
- Våtrom 1.etg, 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:	5 825 000,-	
- Fradrag:	2 715 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>3 110 000,-</b>	<b>3 110 000,-</b>
Verdi garasje som ny i dag:	655 000,-	
-Fradrag:	530 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	<b>125 000,-</b>	<b>125 000,-</b>
Verdi bur/loft som ny i dag:	800 000,-	
-Fradrag:	600 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	<b>200 000,-</b>	<b>200 000,-</b>
Tomteverdi:		<b>500 000,-</b>
<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>		<b>= 2 700 000,-</b>

Låneverdi:

2 160 000,- (80%)

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 12 676,-

**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>
Sokkeletg	78	25	0	0	69	34
1.etg	110	0	0	16	106	4
SUM BYGNING	188	25	0	16	175	38
SUM BRA	213					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje (1980)	0	70	0	0	0	70
Bur/loft (1878/1986)	0	24	0	0	0	24
SUM BYGNING	0	94	0	0	0	94
SUM BRA	94					

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Sokkeletg: Vindfang, mellomgang, bod 1, WC, stue/kjøkken åpen løsning, mellomgang, bod 2, bad/WC/vaskerom, soverom.  
 1.etg: Stue, mellomgang, 3 stk soverom, bod 3, bad/WC, kjøkken, vaskerom.

**BRA-e:**

Sokkeletg: 2 stk boder. (bod 4 og 5).  
 1.etg: Ingen.

## **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 opprinnelige tegninger fra 1977 på sokkeletg. På sokkeletg er arealet markert som ikke utgravd på tegning, bygget som to boder. Disse bodene settes som BRA-e. På 1.etg er planløsningen gjort om ved kjøkken, her er redskapsbod nå vaskerom. Vaskerom og matbod 1. etg er ikke som tegnet på opprinnelig plantegning.

---

## **MERKNADER OM ANDRE ROM:**

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

---

## **ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak (slak takvinkel, tekket med ru taksteinsplater). Ventilasjonsanlegg var ikke i drift på befaringsdagen.



**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:*

**Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

22/10/2024

Olav Øyen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn, og tilkjørte masser. Fjell, stein, sand og grus. Grunnmur av uisolert lettklinker, pusset utvendig på sokkeldel. Bolig har kjeller med plasstøpt betonggulv mot grunn. Terrassefundamenter av plasstøpt betong med tresøyler.

**Merknader:** Det er noen hakk i utvendig puss på grunnmur. Riss i grunnmur, synlig inne i boder og under vindu på soverom i sokkel. Generelt små riss ved vinduer i grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen krypekjeller.

### TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av dreneringsrør og grunnmursplast. Dreneringsløsning fra byggeår 1978. Kjeller er delvis drenert grunnet sokkelløsning.

**Merknader:** Dreneringsløsning fra byggeår. Ingen overgangslist på topp av grunnmursplast. Kalk, salt og fuktutslag synlig innvendig i kjellerboder. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i utett dreneringsrør. Kjeller/sokkel har rom og utleie under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 2 1.4 Støttemurer

2 stk lave, plasstøpte støttemurer for å ta opp terrengnivå på plen og hage. Støttemur fra byggeår.

**Merknader:** Lave støttemurer som har sin funksjon. Noe sprekkdannelser i betongen. Mosegrodde.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk, med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og vinkel ved vaskerom. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser av tette panelbord i gavler, og trepanel med luftespalte i gesimser på langvegger.

**Merknader:** Ingen råte, men sprekkdannelser nederst på ytterkledning. Noe værbitte omramming rundt vinduer og værbitte vannbrett. Ingen luftet ytterkledning og det er tettet med musebørste mellom ytterkledning og grunnmur. (mulig utført noe tiltak på yttervegg mot vei i forbindelse med montering av støydempende vinduer). Ingen insektsnetting i gesimskasser med luftespalter. Vepsebol i gesimskasser. Det er montert horisontal rørkanal fra varmepumpe på yttervegg ved vaskerom som kan gjøre ytterkledning fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite, fabrikkmalte husmorvinduer i 1.etg fra 2017. Hvite, fabrikkmalte fastkarmvinduer i stue fra 2017. Hvite, fabrikkmalte trekantvinduer i røstet himling i stue. Terrassedør i stue 1.etg fra 2017. Vinduer fra 2017 som vender mot E-134 har lyddempende glass. Hvite, kostmalte, innadslående vinduer fra byggeår i vaskerom 1.etg, på bad 1.etg, og bod 1.etg. Vinduer fra byggeår i 1.etg har ventil i vindu. Kostmalte, beiset åpningsvinduer i sokkel, innsatt i mur fra byggeår. Sorte, beiset, fastkarmvinduer i sokkel, innsatt i mur fra byggeår. Sort, beiset husmorvindu på soverom i sokkel fra byggeår. Sorte, beiset, innadslående vinduer i mur på kjøkken og bad på sokkel fra byggeår. Dør til vaskerom 1.etg fra byggeår, dørblad av lakkert teakpanel og glass. Boddør fra byggeår på sokkel, dørblad av lakkert teakpanel. Hoveddør på sokkel fra byggeår, dørblad av lakkert teak, med sidefelt av glass. Sort, beiset terrassedør med glass fra byggeår i utleiedel.

**Merknader:** Hvite, fabrikkmalte vinduer, åpningsvinduer og fastkarmvinduer, samt terrassedør fra 2017 gis TG 1. Klinker på terrassedør 1. etg er løs og må strammes. Ytterdør til vaskerom 1.etg fra byggeår med bruksmerker og slitasjer går trangt og må justeres. Har sin funksjon, gis TG 2. Boddør og hoveddør fra byggeår. Værbitt og falmet dørblad. Dørene går trangt og må justeres. Sidefelt på hoveddør har punktert glass. Værbitt terrassedør på utleiedel, med bruksmerker og slitasjer. Alle resterende vinduer i sokkel fra byggeår anses utgått på dato. Vinduene på utleiedel kondenserer innvendig grunnet dårlig luftsirkulasjon.

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtrekonstruksjon i møne, statikk fra byggeår. Taktro av sponplater, tekket med Decra alu-plater. Takkonstruksjonen har vinkel ved stue og vinkel ved overbygget inngangsparti på vaskerom. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse i gavl ved stue 1.etg. Takkonstruksjonen har to stk kilrenner. Gesimskasser av tette panelbord i gavler, og trepanel med luftespalte i gesimser på langvegger. Luftespalte i gavlvegger ved vindskibord. Lettklinkerpipe over tak nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

**Merknader:** Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår, tekket med lett takteking. Kilrenne er vedlikeholdspunkt. Lufttilgang i luftespalter på gesimskasser. Takkonstruksjonen har begrenset tilgang for inspeksjon. Røstet tak, og kun inspeksjonsmulighet på krypeloft over stue. Utstikk på limtredager i mønet er fuktutsatt og utstikk ved raft er fuktutsatt. Ingen snøfanger på yttertak. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1978

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.

Innfesting og overganger 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.

Taktro av sponplater, tekket med Decra alu-plater. Feietrinn. 2 stk kilrenner. Takteking nyere enn byggeår, antatt 1990-tall.

**Merknader:** Taktro av sponplater kan kun inspiseres fra krypeloft. Taklekter, sløyfer og underlagspapp, kan ikke inspiseres, da det er skrudde takplater. Skrudde takplater. Noe etterslep på vedlikehold. Mosedannelse på takoverflater. Noen nedtråkket taksteinsplater. Ingen snøfangere på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, kilrenner, 3 stk luftehatter, heldekkende pipekledning med bøyle på topp.

**Merknader:** Takrenner, nedløp og beslag har fin funksjon, men er falmet og værbitt. Mosedannelser på luftehatter som har ru overflate, lik Decra takplater. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør, men røret er ikke tett, rør er dreneringsrør. Takrenner må renskes for mose. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Et lite, kaldt krypeloft med tilgang fra luke i mellomgang 1.etg. Loftet har synlig, plassbygget sperretak med limtre. Taktro av sponplater. Synlige ventilasjonsrør. Uisolert lufterør til kloakk. Lufttilgang i gesimser og luftespalte i gavl ved vindski.

**Merknader:** Begrenset tilgang på krypeloft. Synlig over deler av stue. Resterende takkonstruksjon kan inne inspiseres fra innsiden. Musekort. Musefeller, uisolert lufterør til kloakk.

## 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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasseplattning på grunn ved inngang til vaskerom på ca 4 m<sup>2</sup>. Terrasseplattningen er overbygget. Terrasse med tilgang fra stue i 1.etg på 12 m<sup>2</sup>, hvorav overbygget ca 11 m<sup>2</sup>, fundamentert med betongfundamenter på stedlig grunn og tresøyler. Materiell av beiset, impregnerte trebord. Rekkverk på terrasse ved stue med liggende rekkverk av trespiler. Høyde på rekkverk, 89 cm. Skifersatt inngangsparti på grunn ved hoveddør og boddør på sokkel.

**Merknader:** Etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater på gulvbord og rekkverk. Rekkverk på terrasse ved stue er ustøtt. Rekkverk har liggende rekkverksbord med større åpninger enn 20 mm. Lavt rekkverk. Åpning i liggende rekkverk på 140 mm som kan klatres i. Terrassegulv er ute av vater, men heller utover. (mulig bygget slik). Det er sprekk i kledningsbord på tresøyle. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglsatt lettklinkerpipe og brannmur med vedovn i stue på sokkel. Pusset og malt lettklinkerpipe og brannmur i soverom på sokkel med sotluke. Hvit, steinsatt pipe i stue 1.etg. Plassbygget skifersatt peis med peisinnsats i stue 1.etg. Pipe over tak nær mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp. Feietrinn.

**Merknader:** Noen små sotrenner fra sotluke. Sotluke ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Det bør settes inn stein i sotluke. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

## 8. Etasjeskillere

### TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og sokkeletg med statikk fra byggeår. Innvendig trapp mellom sokkeletg og 1.etg, malt, åpen svingtrapp med håndløper på vegg.

**Merknader:** Trebjelkelag med statikk fra byggeår. OK statikk. Rekkverk og håndløper på innvendig trapp.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Boder, WC, mellomgang.

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Boder, WC, mellomgang. - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Overflater fra byggeår. Uferdig tak og synlig isolasjon i himling i bod 1. Bruksmerker på overflater. Kalk, salt og fuktutslag på yttervegger av lettklinker under terreng innvendig. Innredet, isolerte og kledde innervegger mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, 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.

Boder, WC, mellomgang. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Overflater fra byggeår i utleiedel. Laminatgulv i mellomgang med løse langsgående skjøter. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1978, er fundamentert på såle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Eldre overflater som bør renoveres. Rom for varig opphold. Noe uferdig på gulv i bod 2, utleiedel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Boret i rom under terreng under trapp i mellomgang. Tilgjengelig murvegger i alle boder.

**Merknader:** Eldre murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Kalk, salt og fuktutslag på yttervegger av pusset lettklinker. Fuktutslag på 18,2 % inne i boret hull på befaringsdagen. Kledd vegg under terreng har plast mot nedfylt grunn som kan holde på fukt. Det lukter noe "kjeller" inne i boret hull. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes. Det må monteres flere ventiler i yttervegger og ventiler i yttervegger må holdes åpne.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/WC/vaskerom sokkeletg

#### TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom sokkeletg - Overflate vegger og himling. Panel i tak, flis på murvegger, panel på resterende vegger. Ventil i vindu, ventil i yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett, gulvmontert WC. Hvit baderomsinnredning med heldekkende servant. Overskap med speil og lys.

**Merknader:** Våtrom fra byggeår 1978. Ikke komplett bygget som våtrom, har sin funksjon med dusjkabinett. Vindu fra byggeår i våtsone. Ingen avtrekksvifte. Ventil i yttervegg er tettet. Vindu kondenserer og vindusramme er fuktig. Veggflis er limet utenpå oppbrettet gulvbelegg. Vedlikehold, renovering og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 3 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg på betonggulv mot grunn med oppbrett. Ingen varmekabel. Oppbrett på ca 15 mm ved dørterskel.

**Merknader:** Våtrom fra byggeår 1978, ikke komplett bygget som våtrom. Bruksmerker og slitasjer. Ingen fall til sluk, men noe lokalt fall sluk under dusjkabinett. Oppbrettet gulvbelegg ved dørterskel så eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Gulvbelegg fra byggeår. Hakk/hull i gulvbelegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1978
- 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Antatt smøremembran på murvegger bak veggflis. Ingen membran bak panelvegger. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Ikke boret i fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Vegger av mur, gulv av betong mot grunn.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra byggeår. Ikke komplett bygget som våtrom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett. Rommet har ingen avtrekk. Det er fuktig på vindu, og vinduskarm kondenserer. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 10.2 Bad/WC 1.etg

### TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Skråtak med synlig limtredegrager. Malt panel i tak, våtromsplater på vegger. Ventil i vindu, ventil i tak, avtrekksventil i vegg til ventilasjonsanlegg. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Enkel baderomsinnredning med profilerte fronter. Heldekkende grå servant. Ett stk høyskap med hvite, profilerte fronter. Speil med lys.

**Merknader:** Våtrom renovert med egeninnsats 2022. Ingen fagmessig utførelse. Glipper i fuger på veggplater. Utette og løse tettelister i innerhjørner. Det er manglende hjørnelister. Vindu i våtsone bak dusjkabinett. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen avtrekk, ventilasjonsanlegg ikke i drift på befaringsdagen. Synlige skruer på veggplater. Skjevhet på veggplater. Veggplater er satt ned mot sokkelflis med store silikonfuger. Vask på baderomsinnredning er løs. Vedlikehold, renovering og påkostning må generelt påberegnes.

### TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er 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 knirk i gulvet.

Det er ikke 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. Flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk under dusjkabinett.

**Merknader:** Våtrom renovert som egeninnsats i 2022. Ikke fagmessig utført. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. Ingen oppkant ved dørterskel. Ingen luftet dørterskel. Ymse fuging av både fliser og silikonfuger. Bom i gulvflis. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022

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. Membranløsning fra renovering i 2022. Våtromsplater på vegger, smøremembran på gulv. Tilgang for inspeksjon av underliggende konstruksjon i bod 1 der himling ikke er ferdig. Fuktkontrollert rundt sluk. Ingen fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 2022. Utført som egeninnsats. Ikke fagmessig utført. Ingen mansjetter på veggplater ved dusjkabinett eller baderomsinnredning. Ufullstendig og utette veggplater. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 10.3 Vaskerom 1.etg

### TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Panel i tak, panel på vegger, felt med plater og tapet over veggpanel. Skrå røstet himling. Synlig limtre drager i mønet. Dør til det fri. Dør til kjøkken. Ventil i vindu. Opplegg for vaskemaskin med utslagsvask.

**Merknader:** Vaskerom med overflater fra byggeår. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Rommet er opprinnelig tegnet som redskapsbod. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv under utslagsvask. Oppbrett ved dørterskel til ytterdør og oppbrett ved dørterskel til kjøkken.

**Merknader:** Vaskerom fra byggeår 1978, ikke komplett bygget som våtrom. Har sin funksjon som vaskerom. Bruksmerker og flekker på gulvbelegg. Oppbrett ved dørterskel på ca 15 mm som vil hindre at eventuelt lekkasjevann vil renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1978

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. Ingen membran på vegger av panel. Gulvbelegg på gulv fungerer som membran. Fuktkontrollert i underliggende konstruksjon. Ingen fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

**Merknader:** Vaskerom med membranløsning fra byggeår 1978. Vaskerommet er ikke komplett bygget som våtrom og har ingen membran på vegger. Rommet har sin funksjon som vaskerom. Gjennomføring av vannrør i gulv som er fuktutsatt ved eventuell lekkasje. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken sokkeletg

#### TG 2 11.1 Kjøkken sokkeletg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1978

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.

Hybelkjøkken, todelt kjøkkeninnredning. Rett kjøkkeninnredning mot stue/sov, og rett kjøkkeninnredning mot bad. Kjøkkeninnredning fra byggeår, med slette fronter og overskap, underskap og skuffer. Fronter av eik. Laminert benkeplate. Kjøkkeninnredning del 2 av nyere dato med grønmalte, slette overflater på overskap og underskap. Grå laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert koketopp. Vanlige hvitevarer. Åpent til stue. Ventil i vindu. Ventilasjonsventil i yttervegg. Brannslukningsapparat. Avtrekksvifte til yttervegg. Komfyrvakt



**Merknader:** Kjøkkeninnredning med bruksmerker og slitasjer. Det må justeres fronter og skuffer både på nyere og eldre innredning. Det mangler sokkel på nyere kjøkkeninnredning del 2. Avtrekksventil i yttervegg ikke satt i funksjon. Fuktig på vindu som kondenserer grunnet dårlig/liten ventilasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 11.2 Kjøkken 1.etg

### TG 2 11.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1978

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 Huseby. Innredning antatt fra 1990-tall. Kjøkkeninnredning i U-form. Profilerte fronter på overskap av eik. Profilerte fronter på underskap og skuffer av eik. Laminert benkeplate med kant av eik. Nedfelt dobbel stålkum. Avtrekksvifte i karnappkappe innvendig i hjørne. Avtrekk til yttervegg. Integrert stekeovn og koketopp. Vanlig oppvaskmaskin og kjøleskap. Armatur på stålkum av nyere dato. Ett stk høyskap fra kjøkkenbenk med glassdører. Flis mellom benkeplate og overskap.

**Merknader:** Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Kjøkkeninnredning fra 1990-tall med normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker mot sokkel etter gulvvask, og normal bruksslitasje på overflater. Antydning til svelling på skjøt på laminatplate.

## 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. 1978/2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC i eget rom på sokkel. Gulvmontert WC på bad i sokkeletg. Gulvmontert WC på bad i 1.etg. Sanitær på bad i 1.etg fra 2022. Resterende sanitær og vanninstallasjoner fra byggeår 1978. Vannrør av kobber. Stakeluke i bod 1 og 2 med varmtvannsberedere. Stoppekran i bod 2 på sokkelleilighet. Utekran. Trykktank i bod 2 på sokkelleilighet. Privat VA.

**Merknader:** Bunnledninger fra byggeår kan ikke inspiseres. Kobberrør fra byggeår inne i vegger som kan kondensere. Det er løst kobberrør fra baderomsinnredning inn i vegg på bad 1.etg. Avløpsrør på bad 1.etg er ikke festet. Røropplegg med egeninnsats på bad 1.etg. Resterende sanitær på våtrom og kjøkken i utleiedel fra byggeår. Hovedstoppekran er ikke merket. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1978/2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

100 L varmtvannsbereder fra 1978, plassert i bod 2, sokkel. Stive rør. Fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv.

200 L varmtvannsbereder fra 2007 plassert i bod 1. Stive rør. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

**Merknader:** Varmtvannsbereder fra 2007, gis TG1. Varmtvannsbereder i utleiedel fra byggeår med litt liten kapasitet.

#### 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 2021

Varmepumpe fra 2021 plassert i trappeoppgang mellom sokkeletg og 1.etg.

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

#### TG 3 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2017

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer fra byggeår. Montert balansert ventilasjonsanlegg i 2017. Avtrekk til yttervegg fra kjøkken på sokkel og 1. etg.

**Merknader:** Det er ingen fungerende avtrekk på våtrommene. Ventiler i sokkeletg må holdes åpne. Alle vinduer kondenserer mye på sokkeletg. Balansert ventilasjonsanlegg som ikke var i drift på befaringsdagen. Ingen ventiler i vinduer fra 2017. Ventil på bad i sokkeletg er tettet. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

#### TG 2 13.6 Toalettrom

WC i eget rom på sokkel. Panel i tak, flis og panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i tak, ventil i yttervegg. Vask og gulvmontert WC. Varmeovn på vegg.

**Merknader:** WC-rom som har sin funksjon. Overflater fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer. Ventil til ventilasjonsanlegg er ikke i drift. Vask og toalett fra byggeår. Gulvbelegg fra byggeår. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 14. Garasje – uthus

#### TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje fra 1980. Fundamentert på stedlig grunn mot bekk og skråning mot bekk. Plasstøpt betonggulv mot grunn. En plasstøpt betongvegg mot terreng. Resterende konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Trebord i gesimskasser med luftespalte på både langsider og i gavler. Saltakkonstruksjon med plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Undertak av sydd plastikkduk, tekket med bølgeblikk. Garasjeareal på 70 m<sup>2</sup>, hvorav ett innredet rom på ca 10 m<sup>2</sup>. Innlagt strøm med sikringsskap og trefas. Innredet rom er innredet som verksted. Vedovn med stålrør. Topphengslet garasjevinduer i innredet rom. Enkelt garasjevindu ute i garasje. Tre stk manuelle vippeporter fra byggeår.

Bur med loft opprinnelig fra 1878, renovert i 1986. Bunngrime på høllstein. Burdel i laft. Laftet rom har en høyde på 1,66 m og et gulvareal på 9 m<sup>2</sup>. Loftet har tilgang fra trapp utvendig har et målbart areal på 24 m<sup>2</sup>. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak, taktro av trebord, tekket med alu-plater.

**Merknader:** Garasje: Etterslep på vedlikehold. Noe uferdig utvendig og innvendig. Riss i betongvegg. Røffe overflater på betonggulv. Det mangler takrenner. Det mangler overflatebehandling utvendig på gesimskasser. Generelt etterslep på vedlikehold. Plasstøpt betongvegg ligger fuktutsatt til. Terreng heller mot betongveggen.

Bur med loft har både eldre og nyere laft. Bør jevnlig vedlikeholdes. Noe eldre råte på gammel laft. Generelt vedlikehold på begge bygg 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. 1978

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 varmtvannsbereider 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. Sikringsskap med porselenssikringer plassert i vindfang på sokkel. En strømmåler til begge boenheter. Eget sikringsskap til trefas i garasje. Ingen opplysninger om siste el-tilsyn. Utført elektrisk arbeid på varmepumpe og bad 1.etg. Det foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring på nyere el-installasjon. Varmtvannsbereider fra 2007 har stikkontakt, varmtvannsbereider fra byggeår 1978 har fast el-tilkobling.

**Merknader:** Både jordet og ujordet stikkontakter. Noe uferdig festet ledninger i bod 1. Ingen opplysninger om siste tilsyn. 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 før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Ingen registrert ferdigattest på bolig fra 1978, eller andre bygninger. 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 å lese selgers 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.
1.4	Støttemurer
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.4.
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.
9.1.1	Boder, WC, mellomgang. Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Boder, WC, mellomgang. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Boder, WC, mellomgang. Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.3.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
10.3.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
10.3.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.
11.1	Kjøkken sokkeletg Kjøkken sokkeletg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
11.2	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.2.
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.

# EIERSKIFTERAPPORT™

13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.1	Bad/WC/vaskerom sokkeletg 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/vaskerom sokkeletg 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/vaskerom sokkeletg 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.-
10.2.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-