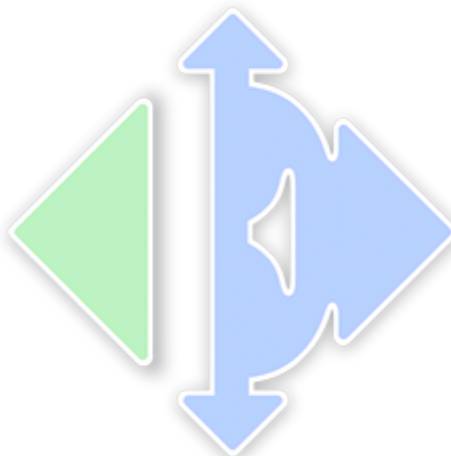


Enebolig 1 etg med sokkel og garasje  
Grotbekkvegen 22  
3679 Notodden



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 7  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 18 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 26/06/2025

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

|                       |                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Matrikkeldata:        | Gnr:42, Bnr: 179                                                |
| Hjemmelshaver:        | Marielle Susann Haave                                           |
| Tomt:                 | 1290,8 m²                                                       |
| Konsesjonsplikt:      | Nei. Ingen boplikt                                              |
| Adkomst:              | Offentlig til privat                                            |
| Vann:                 | Offentlig vann                                                  |
| Avløp:                | Offentlig avløp                                                 |
| Regulering:           | Boligbebyggelse. Kommuneplanens arealdel 2023?2033, PlanId: K13 |
| Offentl. avg. pr. år: | Kr 24 999.- årlig                                               |
| Forsikringsforhold:   | Ikke oppgitt                                                    |
| Ligningsverdi:        | Oppgis av megler                                                |
| Byggeår:              | 1965                                                            |
| Fnr:                  | 0                                                               |

## BEFARINGEN:

|                              |                                                                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Befaringsdato:               | 12.06.2025                                                                                     |
| Forutsetninger (hindringer): | Ingen spesielle forutsetninger, men takkonstruksjonen har ingen loft for inspeksjon innvendig. |
| Oppdragsgiver:               | Marielle Susann Haave                                                                          |
| Tilstede under befaringen:   | Rekvirent                                                                                      |
| Fuktmåler benyttet:          | Protimeter MMS2                                                                                |

## OM TOMTEN:

Selveiertomt beliggende i Grotbekkvegen, Notodden kommune. Tomten er flat, lett skrånende og skrånende ned mot Setrebekken. Opparbeidet med plen og hage. Asfaltert innkjøring mot garasje og hovedinngang. Ligger i etablert, boligområde for frittliggende eneboliger. Gangavstand til Notodden sentrum. Umiddelbar nærhet til turområder og universitet.

**OM BYGGEMETODEN:**

Arkitekttegnet enebolig 1 etg med sokkel. Opprinnelig bygget i 1965. Fundamentert på stedlig grunn av fjell med innslag av leire. Fundamentert med uisolert grunnmur av lettklinker. Grunnmur har sokkel/kjeller og integrert garasje. Grunnmuren har en liten vinkel ved hoveddør og teglsatt grunnmur ved hoveddør og garasje. Gulv mot grunn i kjeller av plasstøpt betong. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trekledning i gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved terrasse. Veggkonstruksjonen har ett overheng ved hoveddør og garasje. Gesimser av synlig tretakto, med synlige sperreender på langsider. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Innvendig røstet. Takkonstruksjonen er forlenget over vaskerom og har vinkel over overbygget terrasse i gavl ved stue og deler av langside i stue.. Taktro av trebord, tekket med shingel.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Arkitekttegnet enebolig 1 etg med sokkel. Opprinnelig bygget i 1965. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eldre bolig som er normalt godt vedlikeholdt. Selv om boligen er vedlikeholdt, er det eldre bolig som det må påberegnes videre vedlikehold, renovering og påkostninger på, slik som blant annet, ytterkledning, vinduer, ytterdører, og våtrom. Drenering er antatt fra byggeår, det er ingen rom for varig opphold slik som stue og soverom på sokkel, men det er gang og wc-rom. Det er målt fukt i rom under trapp på sokkel på 28 % på befaringsdagen og det er kjellerlukt på sokkel. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Boligen kan flyttes rett inn i uten nødvendige påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid boligen siden 2023. Boligen har alarmsystem som kan videreføres abonnement på. Det foreligger en skylddeling på eiendommen datert 04.01.1964. Beregnet, men IKKE oppmålt areal oppgis til 1275 m2 i matrikkelkart.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Sokkel etg: Takhøyde ca 2,20 m og lavere.

-Vindfang/gang har malte plater i tak, malt panel på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Pipe uten vedovn. Svingtrapp med repos til 1. etg. Malt trapp med renoverte trinn.

-WC har malte plater i tak, malte plater på vegg og malt murvegg, laminat på betonggulv mot grunn. Gulvet er oppstøpt. Takhøyde 2,12 m. Lufteluke i yttervegg. Stakeluke.

-Bod 1 er stor bod. Malt panel i tak, malte murvegger, malt betonggulv mot grunn. Tilbakeslagsventil i gulv. Lufteluke i yttervegg. Merket hovedstoppekran. Sotluke.

-Bod 2 har takess, malte murvegger, betonggulv mot grunn med synlig fjell. Oppstøpt gulv, takhøyde 1,99 m Lufteluke i yttervegg.

-Bod 3 har panel i tak, malte murvegger, malt betonggulv mot grunn. Gulvet er oppstøpt med synlig fjell, Takhøyde 2,02 m. 200 L varmtvannsbereider fra 2008 med stive rør og stikkontakt. Stakeluke.

-Integrert garasje har vindu i mur, leddport av tre, yttervegger av mur, innvendig delevvegg mot bolig av mur. Garasjen er himlet med sementbaserte/asbestholdige takplater. Støpt betonggulv med flis.

Listverk: Malt listverk, Drammen taklister. Glatte og profilerte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre, slette, brune, finerdører, vanlige dørterskler. Innerdører fra byggeår på påberegnes justering. Generelt: Ingen håndløper på vegg i trapp, avstand på rekkverkspiler er 14 cm. Det er bod under trapp som har åpen kobberørforøring, kobberør kondenserer. Det er målt fukt i veggplate og treverk under trapp på 28 % på befaringsdagen, kjellerlukt, kalk salt og fuktutslag under trapp. Alle overflater med unntak av renoverert gang og wc er fra byggeår. Normale bruksmerker. Det er kalkutslag og avskallinger på grunnmur, i boder. Det er generelt kjellerlukt i sokkel etg. Synlig støp i betonggulv mot grunn etter bytte av bunnledninger i 2024. Eldre overflater i garasje med bruksmerker, fuktutslag på murvegger, riss og avskallinger på malte murvegger. På gulv med port er det synlige armeringsjern som rustner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1. etg: Takhøyde røst ca 2,78 m. Takhøyde ved raft ca 2,21 m.

-Mellomgang har malte, porøse takplater, røstet tak, panel på vegger, parkettgulv.

-Soverom 1 har røstet tak, malte plater og malt tregulv. Pipe uten vedovn. Garderobeskap.

-Soverom 2 har malte, porøse takplater, røstet tak, malte, porøse plater og gulvteppe. Lufteluke i yttervegg og plassbygget garderobeskap fra gulv til tak.

-Soverom 3 har malte, porøse takplater, røstet tak, panel på vegger, lakkert tregulv. Lufteluke i yttervegg.

-Bad/WC har malte, glatte plater i tak, røstet tak, våtromstapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett.

-Stue har malte, porøse takplater med røstet tak. Falske takdragere. Panel og tapet på vegger. Parkett på gulv, lufteluker i yttervegg. Terrassedør. Yttervegg med skråstilte fastkarmvinduer. Pipe med vedovn fra 2024, glass i vedovn.

-Kjøkken har malte, glatte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv.

-Gang har malte, glatte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Sikringsskap med automatsikringer fra 2004 i gang. Terrassedør og dør til vaskerom, gjennomgang fra terrasse via kjøkken.

-Vaskerom har takess, skråtak, våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett.

Listverk: Hvit malt listverk, Drammen taklister, glatte gerikter, glatte og profilerte gulvlister. Løs gulvlist i stue mot kjøkken. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre, slette, brune, finerdører, vanlige dørterskler. Innerdører fra byggeår på påberegnes justering. Generelt: Alle overflater på tak, vegger og gulv fra byggeår med generelle bruksmerker, men vedlikeholdt. Vedlikeholdte overflater på soverom. Overflater på vaskerom fra renovering i 2022. Synlige kondensspiker i tak, på taklistverk, og på spiker i veggplater mot yttervegg. Parkett lagt mot terskler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Enebolig 1 etasje med sokkel etg, opprinnelig bygget i 1965. Det foreligger opplysninger om følgende endringer i tidligere eie og i selger sitt eie:

- Overbygget terrasse, 1990-tall.
- Sikringsskap med automatsikringer, 2004.
- Stoppekran og utekran 2007.
- Varmtvannsbereder, 2008.
- Varmepumpe, 2018.
- Renovert vaskerom 1. etg etter vannlekkasje 2022.
- Parkett i mellomgang, gang, kjøkken og stue etter vannlekkasje fra vaskerom, 2022.
- Vann og avløpsrør fra kommunal kum til kjeller/sokkel 2007, renovert på nytt med bunnledninger og tilbakeslagsventil, 2024.
- Wc, 2024.
- Vedovn i stue 1. etg, 2024.
- Luftelyre på yttertak, ukjent.

**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:          | 4 202 000,-        |                    |
| - Fradrag:                    | 1 720 000,-        |                    |
| <b>= Teknisk verdi bolig:</b> | <b>2 482 000,-</b> | <b>2 482 000,-</b> |

|             |           |
|-------------|-----------|
| Tomteverdi: | 700 000,- |
|-------------|-----------|

|                                          |                      |
|------------------------------------------|----------------------|
| <b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b> | <b>= 2 800 000,-</b> |
|------------------------------------------|----------------------|

|            |             |
|------------|-------------|
| Låneverdi: | 2 240 000,- |
|------------|-------------|

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 16 667,-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Sokkel etg  | 62    | 17    | 0     | 0   | 14       | 65       |
| 1.etg       | 89    | 0     | 0     | 23  | 89       | 0        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 151   | 17    | 0     | 23  | 103      | 65       |
| SUM BRA     | 168   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

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

**BRA-i:**

Sokkel etg: Vindfang/gang, WC, 3 stk boders.

1. etg: Mellomgang, 3 stk soverom, bad/WC, stue, kjøkken, gang, vaskerom.

**BRA-e:**

Sokkel etg: Integrert garasje.

**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 godkjente plantegninger på boligen datert 25.05.1964. Plantegninger fra 1964 er noe endret; trapp ved kjøkkengang er ikke bygget, bod 1 etg er vaskerom. Inngang med vindfang i 1. etg er ikke bygget, hovedinngang er på sokkel. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Integrert garasje settes til BRA-e og S-rom. Det er arealer i kjeller som har synlig fjell på gulv og lave takhøyder, slik at ikke hele kjeller er målbar, rommene har funksjon som boder og lager. Rombruken beskrives slik det fremstår på befaringsdagen.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Det er rom med lave takhøyder i kjeller. I hht opprinnelige plantegninger er det rom som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak. Vaskerom er renoveret etter vannlekkasje i 2022, utbedret av forsikringsselskap. Etter vannskaden er det renoveret vaskerom, ny parkett i gang, kjøkken og stue. Isolasjon i deler av bjelkelag og noe himling i bod under vaskerom og kjøkken. Det er fuktig i rom under trapp i kjeller og det lukter kjeller. Kobberrør i rom under bod kan kondensere. Ingen ventil i rommet under trapp. Selger har skiftet ut bunnledninger i sitt eie, det var tilbakeslag i avløp og motfall utvendig i grunn, fjellgrunn og leirholdig grunn. Ved skifte av bunnledninger ble det delvis drenert og lagt grunnmursplast på gavlvegg, her har grunnen satt seg og tatt med seg grunnmursplasten, det er ingen rom for varig opphold innenfor i kjeller, kun bod. Trappen til terrassen er ikke satt tilbake etter dreneringen. Det er platekledning i himling på garasje og i overheng utenfor som er antatt asbestholdig.



**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

## Utdannet:

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

## Har bred erfaring som:

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

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

26/06/2025



Olav Øyen



## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn av fjell med innslag av leire. Fundamentert med uisolert grunnmur av lettklinker. Grunnmur har sokkel/kjeller og integrert garasje. Grunnmuren har en liten vinkel ved hoveddør og teglsatt grunnmur ved hoveddør og garasje. Gulv mot grunn i kjeller av plasstøpt betong. Terrassefundamenter av betongpilarer og tresøyler.

**Merknader:** Det er riss i grunnmurens yttervegger og innervegger. Det er riss ned mot gulv på grunn, riss under vinduer og generelt hvor muren står ved fjell. Det er synlig fjell i innvendige boder. Vann fra terreng kan følge sprekker i fjell. Det er tegn på dette hvor fjell er synlig i bod. Kalk/salt og fuktutslag på grunnmur innvendig. Det er kjellerlukt. Det er målt fukt på 28 % i rom under trapp. Ingen rom for varig opphold i kjeller/sokkel. Murpuss utvendig med flass og avskallinger. 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.

Delvis drenert med dreneringsrør og grunnmursplast. Drenering er utført i 2018 på husets øvre langside og i 2024 på gavlvegg. Også drenering i stedlig grunn. Taknedløp er ført vekk fra grunnmuren.

**Merknader:** Dreneringsløsning fra byggeår, 2018 og 2024. Usikker dreneringsløsning. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Det lukter noe kjeller. Riss i fjell kan lede vann i sprekker. Synlig fjell i kjeller. Kjeller har ingen rom innredet for varig opphold, det er målt fukt på 28 % i rom under trapp. Dreneringsløsning/grunnmursplast på gavlvegg fra 2024 har seget ned fra topplisten etter at fyllingen rundt grunnmur har satt seg, kun bod på innsiden. Toppliste er generelt ikke pusset inn. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

### Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen støttemurer.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trekledning i gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved terrasse. Veggkonstruksjonen har ett overheng ved hoveddør og garasje. Gesimser av synlig retaktro, med synlige sperreender på langsider.

**Merknader:** Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Antatt asbestholdige plater i overheng over ytterdør på sokkel og garasje. Ytterkledning er værbit og har sprekkeformasjoner, etterslep på vedlikehold. Svartsopp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite kostmalte vinduer. Husmorvinduer og skråstilte fastkarmvinduer fra byggeår 1965. Vindusflater uten sprosser i 1. etg. Vinduer innsatt i kjellermur, med sprosser. Hvite, kostmalte doble topphengslet kjellervinduer innsatt i mur. Hvite, kostmalte sidehengslet vinduer fra byggeår. Hvitmalte terrassedører med glass, uten sprosser. Hvite, kostmalte terrassedører med glass, uten sprosser, fra byggeår. Hoveddør i teak innsatt i mur på sokkel, profilert dørblad med glass og sidefelt. Leddport i tre fra byggeår i garasje. Markiser på fastkarmvinduer og soveromsvinduer på sokkelside. Persienne på bakside.

**Merknader:** Vinduer og dører fra byggeår 1965 som er normalt godt vedlikeholdt, men som krever noe videre vedlikehold. Værbitte utvendig. Riss og avskallinger på vinduskarmer utvendig. Svartsopp utvendig. Kondensmerker mellom glass i vindu på våtrom. Vinduenes levetid antas å være ute. Hoveddør med bruksmerker. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

### 4. Tak

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

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Innvendig røstet. Takkonstruksjonen er forlenget over vaskerom og har vinkel over overbygget terrasse i gavl ved stue og deler av langsiden i stue. Taktro av trebord, tekket med shingel fra 2009. Teglpiper over yttertakk på møne med pipebeslag og skiferplate på topp.

**Merknader:** Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Det er takkonstruksjon med røstet tak. Den er opprinnelig bygget uten lufting. På takets møne er det laget en luftelyse for utlufting av yttertakk. Luftelyse dekket med snø om vinteren. Det er liten sirkulasjon fra raft til mønet. Det er svartsopp på taktro ved synlige sperreender. Luftelyser er vedlikeholdspunkt. Takkonstruksjonen har vinkel som er vedlikeholdspunkt. Ingen snøfangere på yttertakk, slak takvinkel. Fuktutsatt der overgang til uttrukket tak over vaskerom begynner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1965

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 påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med shingel fra 2009. Ingen sløyfer og lekter på shingeltak.

**Merknader:** Taktro av trebord fra byggeår 1965 med noe bulker og vridde takbord som er synlig på takflate. Vedlikeholdspunkt i kilrenne og rundt luftelyrer på møne som er antatt etablert i 2009. Dobbel lag med shingel, der opprinnelig shingel fra byggeår ligger under. Det kommer opp noen pappstifter og noen løse overlapper på shingel. Tørre fuger på pipe. Svartsopp på synlig taktro ved sperreender. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Israftbeslag. Takfotbeslag. Beslag under vinduer. Pipebeslag. Luftehatt. Luftehatter på luftelyre. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

**Merknader:** Eldre takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Beslag er falmet og værbitte. Overflater på beslag flasser. Pipebeslag med noe tørr og sprukket fuge mot pipe. Takrenneskjøt i vinkel på terrasse er utett. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 5. Loft

#### Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen innvendig loft.

### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

2 stk overbygget terrasser som går sammen i vinkel i gavl og langvegg ved stue.

Overbygget terrasse fra byggeår er inntrukket med kjeller under. Tilgang fra terrassedør fra stue og gang ved vaskerom. Støpt gulv med flis på terrasse med betong, overbygget areal ca 9 m<sup>2</sup>.

Overbygget terrasse fra 1990-tallet. Tilgang fra opprinnelig, inntrukket terrasse. Utbygget i vinkel fra stue. Terrassegulv av impregnert trebord. Rekkverkshøyde 80 cm. Areal ca 14 m<sup>2</sup>. Enkel, utvendig tretrapp uten rekkverk. Markise på terrasse ut fra stue.

**Merknader:** Terrasser med noe etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater på treverk og rekkverk, værbitte tresøyler og tredrager på terrasse fra 1990-tall. Bom i flis på terrassegulv med betong, ingen fall på betonggulv. Ingen rekkverk på trapp, trapp går ikke helt ned til bakkenivå og må gjøres tiltak på. Lave rekkverk, under dagens krav på 1 m. Inntrukket terrasse fra byggeår er nedforet og isolert i kjellerbod, det er ingen påvist lufting. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 7. Piper og ildsteder

#### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Fundamentert i kjeller. Sotluke i kjellerbod 1. Ingen vedovn i kjeller. Vedovn med glass fra 2024 i 1. etg. Teglpiper over yttertak på møne med pipebeslag og skiferplate på topp av pipe. Tilsyn av feievesen høst 2024.

**Merknader:** Ingen feietrinn på yttertak, påpekt av feievesen. Tørre fuger på pipebeslag. Ingen merknader ellers. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

### 8. Etasjeskillere

#### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom sokkel etg og 1. etg. Innvendig trapp mellom sokkel og 1. etg, malt rekkverk og vanger. Lakkerte furutrinn. Ingen håndløper på vegg.

**Merknader:** Trebjelkelag med statikk fra byggeår 1965. Noe svak statikk på kjøkken ved hard gange. Planavvik +/- 0-10 mm. Ingen håndløper på vegg i innvendig trapp. Rekkverkspiler med større avstand enn 10 cm, avstand 13-15 cm. Avstand på rekkverkspiler 13-15 cm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Vf/gang, wc, boder

#### 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.

Vf/gang, wc, boder - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Boligen har innredet wc-rom under terreng. Ingen rom for varig opphold. Boder. Rom under trapp med tilgang fra gang som det er målt fukt i på 28 %, noe hvit sopp. Kjellerlukt. Kalk, salt og fuktutslag på eldre grunnmur. Det er horisontale og vertikale riss. Det er riss på grunnmur mot gulv på grunn. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Ventiler må holdes åpne. 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.

Vf/gang, wc, boder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Boligen har ingen innredet rom for varig opphold under terreng. Overflater i wc og gang er renoveret i 2024, noe svikt i laminat i gang, ikke avrettet betonggulv. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra 1965 som er risikokonstruksjon for fukt. (2024 i gang). Synlig fjell i boder, nivåforskjell på gulv grunnet oppstøpt gulv og fjell. Malte gulvoverflater flasser. Vann kan følge fjell i vårløsning. Fuktmerker på gulv/fjell. Det er kjellerlukt. Synlig nyere stripe med gulvstøp etter bytte av bunnledninger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Ventiler i yttervegger. Ikke boret i rom under terreng grunnet murvegger på alle yttervegger.

**Merknader:** Boligen har ingen innredet rom under terreng varig opphold. Kalk/salt og fuktutslag på murvegger og i overgang vegg/gulv. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1965 som er risikokonstruksjon for fukt. Det er registrert fukt i trevegg og under trapp på 28 % på befaringsdagen. Det bør monteres flere ventiler i yttervegger, og lufteventiler må holdes åpne for luftsirkulasjon. Kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/wc 1. etg

#### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC, 1. etg - Overflate vegger og himling. Malte, glatte, takplater. Vegger med plater og våtromstapet. Gulvmontert WC. Dusjnise med skyvedør, dusjarmatur på vegg. Eldre, hvit innredning med overskap og underskap. Heldekkende vask, overskap, speil, lys og kontakt, avtrekksvifte på yttervegg. Våtromstapet fra 2003. Stråleovn på vegg.

**Merknader:** Våtrom fra antatt 1980-tall. Vinduer i våtrom i våtsone fra byggeår, ruglet glass, flasser i mellom 2-lags glass. Eldre overflater. Bruksmerker. Våtromstapet på vegger, noe fuger som er misfarget, stråleovn over dør. Våtrommet har sin funksjon. Ingen ventiler. Avtrekksvifte virker ikke på befaring. Åpent elektrisk anlegg, innvendig i våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Bad/WC, 1. etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Våtromstapet er limet på gulvbeleggets oppbrett. Gulvbelegg fra 2003. Sluk i opphøyet dusjnise og sluk i gulv foran wc. Oppbrett på gulvbelegg på 80 mm, 60 mm ved dørterskel.

**Merknader:** Våtrom fra antatt 1980-tall. Ingen luftet dørterskel, men dørterskel har 60 mm opprett slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. 2 sluk i gulv. Flatt gulv. Nivåforskjell på dusjnise og resterende gulv. Misfarging av siliconfuger. Våtrommet har sin funksjon. Bruksmerker på våtromstapet og gulvbelegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980/2000-tall

Det er ikke 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 ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromstapet på vegger fra 2000-tall. på vegger. Gulvbelegg fra 2003. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusj. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

**Merknader:** Våtrom fra antatt 1980-tall. Membranløsning fra 2000-tall. Ingen tilfredsstillende membranløsning på vegg. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 10.2 Vaskerom 1. etg

#### TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1. etg - Overflate vegger og himling. Takess. Våtromsplater på vegger. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Overflater fra 2022.

**Merknader:** Vaskerommet er renoveret i 2022 etter vannskader på vaskerom. Normale bruksmerker. Vinduer og innerdør ble ikke byttet. Ingen veggventil eller avtrekk til yttervegg. Avtrekk må monteres. Noe uferdig finish.

**TG 1** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1. etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med opprett. Sluk i midten av gulv. Oppbrett og oppkant ved dørterskel på 70 mm. Overflater fra 2022.

**Merknader:** Vaskerommet er renoveret i 2022. Åpen rørføring med rørføring gjennom gulv. Rørføring gjennom gulv er tettet av gulvlegger, vedlikeholdspunkt. Det er ingen fall til sluk, men terskel har 70 mm oppbrett som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Belegg har oppbrett langs vegger, og terskel har luftespalte.

**TG 1** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022

Det er ikke 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 vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg på gulv med oppbrett. Det er ikke boret hull fra tilførende rom da det er åpen rørføring mot yttervegg.

**Merknader:** Vaskerom og membranløsning fra 2022. Det er rørgjennomføringer i gulv som er vedlikeholdspunkt. Åpen rørføring.

**11. Kjøkken****11.1 Kjøkken 1. etg****TG 2** 11.1 Kjøkken 1. etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1965

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.

Eldre, malt, kjøkkeninnredning. Skapdører på overskap og underskap med speil. Slette overflater på skuffer. Plassbygget kjøkken. Høyskap fra gulv til tak. Laminert benkeplate. Flis mellom benkeplate og overskap. Nedfelt stålkum med to vasker. Avtrekksvifte over yttertak. Vanlige hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er todelt. Parkett fra 2022.

**Merknader:** Det er eldre plassbygget kjøkkeninnredning fra byggeår 1965 som har sin funksjon. Vedlikeholdt. Har sin funksjon. Avtrekk over yttertak kan kondensere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**12. Andre rom****Ingen** 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.



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

### 13. VVS

#### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1695/1980/2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc fra antatt 1980-tall. Sanitær og vanninstallasjoner på vaskerom fra 2022. Gulvmontert wc fra 2024 i eget rom og nyere gulvmontert på bad. Vanninstallasjon på kjøkken fra 1965. Merket hovedstoppekran i kjellerbod 1. Varmtvannsbereder fra 2008 plassert i kjeller. Frostfri utekran. Stakeluke i WC rom. Bunnledninger fra 2024 frem til kommunalt punkt, tilbakeslagsventil fra 2024, dokumentert. Offentlig VA.

**Merknader:** Sanitær og vanninstallasjoner fra 2022 gis TG 1. Eldre sanitær på bad og kjøkken som fornyes ved renovering. Kobberrør i kjeller kondenserer. Kobberrør bør isoleres. Bunnledninger i grunn kan ikke inspiseres, men dokumentert. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

#### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2008, plassert i bod 3, i kjeller. Stive rør og stikkontakt. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv.

**Merknader:** 200 L varmtvannsbereder fra 2008. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt. Det er hugget hull i betonggulv for å ta drypp fra bereder.

#### 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 2018

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Varmepumpe fra 2018 plassert i stue. Nedgravd oljetank av glassfiber.

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

Oljetanken er av glassfiber. Den er tømt, og oljeløfter innvendig i bolig er fjernet. Antydning til parafinlukt i kjeller. Det foreligger ingen pålegg fra kommunen om fjerning av oljetanken. Tanken har en kostnad om den må fjernes.

#### TG 2 13.5 Ventilasjon



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

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger. Avtrekksvifte fra kjøkken ført over yttertak.

**Merknader:** Ingen fungerende avtrekksvifte fra våtrom og vaskerom på befaringsdagen. Avtrekksvifte fra kjøkken er ført over tak og er kondensutsatt. Ventiler må holdes åpne for optimal sirkulasjon. 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 1 13.6 Toalettrom

Gulvmontert wc fra 2024 i eget rom på sokkel. Overflater fra 2024. Vask, speil og stakeluke. Renovert i forbindelse med bytte av bunnledninger.

**Merknader:** Renovert rom i 2024.

#### 14. Garasje – uthus

##### Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen frittstående garasje eller uthus. Integrert garasje i bolig.

#### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

##### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2023

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1965/2004/2022

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2004 delvis rehabilitert.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg, opprinnelig fra byggeår 1965. Sikringsskap fra 2004 med automatsikringer plassert i gang ved kjøkken. Hovedsikring av skrusikringer/porselen. El-anlegg på vaskerom fra 2022. Tilsyn i 2023. Mindre pålegg utbedret av installatør før selger kjøpte boligen. Eldre 3-fas kontakt utvendig.

**Merknader:** Det er en synlig kabel i sikringsskap som ikke er tilstrekkelig isolert. Både jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er 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 byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på enebolig fra 1965. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

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

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur                                                |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1     |
| 1.3                             | Drenering                                                                          |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.    |
| 2.1                             | Yttervegger og veggkonstruksjon                                                    |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.    |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                              |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.    |
| 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.    |
| 6.1                             | Terrasser, balkonger, trapper o.l.                                                 |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.    |
| 8.1                             | Etasjeskillere                                                                     |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1     |
| 9.1.1                           | Vf/gang, wc, boder Veggenes og himlingens overflater                               |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.  |
| 9.1.2                           | Vf/gang, wc, boder Gulvets overflate                                               |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.  |
| 9.1.3                           | Vf/gang, wc, boder Fuktmåling og ventilasjon                                       |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.  |
| 10.1.1                          | Bad/wc 1. etg Overflate vegger og himling                                          |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1. |
| 10.1.2                          | Bad/wc 1. etg Overflate gulv                                                       |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2. |
| 10.1.3                          | Bad/wc 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk                                        |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3. |
| 11.1                            | Kjøkken 1. etg Kjøkken 1. etg                                                      |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1    |
| 13.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.   |
| 13.5                            | Ventilasjon                                                                        |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.   |