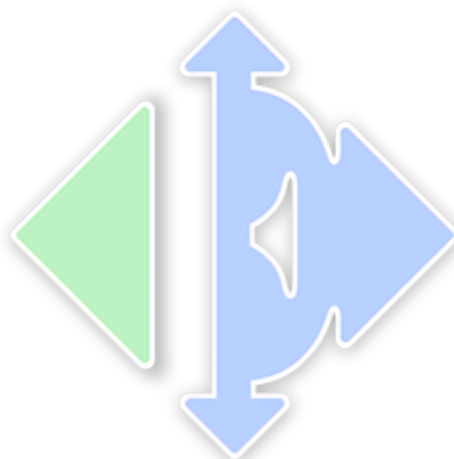




Enebolig 1 etg med sokkel.  
Ola Lensmanns veg 35  
3677 Notodden



[www.mstr.no](http://www.mstr.no)

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 14/11/2024

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
900 12 125  
[busy-bee@online.no](mailto: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 Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:63, Bnr: 82
<b>Hjemmelshaver:</b>	Gunvor Kvernstuen
<b>Tomt:</b>	1120,8 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei. Ingen boplikt
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til privat
<b>Vann:</b>	Offentlig vann
<b>Avløp:</b>	Offentlig avløp
<b>Regulering:</b>	Bolig. Reguleringsplan med ID – 212 «Yli- Engeland» av 22.02.1990
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 23 409.- årlig
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Oppgis av megler
<b>Byggeår:</b>	1968/1978
<b>Fnr:</b>	0

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	08.11.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Ingen tilgang til kryperom på tilbygg under soverom 3. Kryperom under bad og soverom 2 kan kun inspiseres fra luke i kjellergang, for liten luke til å krype inn i. Avløpsrør fra bad går også midt i luke åpningen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Trond Kvernstuen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Rekvirent
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Ola Lensmanns veg på Yli, Notodden kommune. Tomten er skrånende med synlig fjell tilpasset kjeller med sokkel. Flatt parti foran hoveddør og carport. Avkjøring fra Ola Lensmanns veg ned på oppstillingsplass foran hoveddør og carport. Oppstillingsplass og vei satt med belegningsstein. Støttemur mot kommunal vei. Støttemur mellom vei til bolig og tomt er påsatt tregjerde. Tomten har noe plen og hage. Utsikt over Yli.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Synlig fjell i dagen utenfor bolig og synlig fjell inne i kjellerbod 3. Fundamentert med grunnmur av uisolert, plasstøpt betong. Grunnmuren har kjeller. Det er plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Tilbygg har kryperom og ringmur av betongblokker. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og vindfang. Ytterkledning av både liggende trekledning (Vestlandskledning) og tømmermannspanel. Skrå gesimskasser på langside kledd med trepanel. Lufterventiler i gesimskasse. Gesimskasse av synlig tretakro på gavlvegger. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Takro av trebord, teknet med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen er trukket ut over veggparti ved hoveddør. Det er tilbygget carport med pulttak som er teknet med shingel. Overbygget terrasse med saltak, teknet med shingel. Takkonstruksjon på terrasse ligger lavere enn bolig. Takkonstruksjonen på bolig har kaldt loft.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig 1 etasje med kjeller/sokkel. Opprinnelig bygget i 1968, tilbygget 2 soverom og bad i 1978. Boligen fremstår stort sett som bygget/ombygget i 1978, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eldre bolig med renoveringsbehov både utvendig og innvendig slik som blant annet: Vinduer, Ytterkledning, våtrom og drenering. Boligen har etterslep på vedlikehold innvendig. Boligen anses som ett renoveringsobjekt. 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 er nylig fraflyttet. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid boligen siden 01.10.1968. Boligen er nylig fraflyttet. Det er noe ujevnheter og setninger i belegningsstein på oppstillingsplass. Råte på tregjerde på utvendig støttemur ved vei ned til bolig.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

1.etg: Takhøyde er ca 2,37 m og ca 2,45 m i tilbygg.

-Vindfang har malte plater i tak, malte plater på vegger og malt brystningspanel, gulvbelegg. Sikringsskap. Dør med trapp til kjeller. Brannslukningsapparat.

-Mellomgang har takess og panel i tak, plater med malt tapet på vegger og malt brystningspanel. Laminatgulv. Todelt gang mellom opprinnelig bolig og tilbygg. Røykvarsler i tak. Loftsluke. Åpent til stue og åpninger til kjøkken.

-Soverom 1 har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. 2 stk plassbygget klesskap og ett garderobeskap. Ventil i vindu.

-Soverom 2 har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg. Garderobeskap.

-Soverom 3 har takess, malt panel på vegger og malt brystningspanel, laminatgulv. Garderobeskap med speil.

-Bad/WC har takess, plater med malt tapet på vegger og flis på vegger. Deler av vegg har flis i brystningshøyde. Flis på gulv med varmekabel. Ventil i yttervegg.

-Kjøkken har malt panel i tak, plater med malt tapet på vegger og malt brystningspanel, gulvbelegg. Synlig drager i tak. Ventil i begge vindu. To åpninger til mellomgang. Deler av kjøkken har vært soverom.

-Stue har takess, plater med malt tapet på vegger og malt panel på vegger, laminatgulv. Terrassedør. Varmepumpe. Teglsatt pipe og brannmur med vedovn. Pipe står midt i rommet. Deler av stue har vært soverom. Lufterventil i yttervegg.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Profilerte taklister og Drammen taklister. Glatte gerikter, glatte og profilerte gulvlister. Profilert brystningslist. Innerdører: Eldre, kostmalte, slette finerdører med påsatt speilprofil. Dørblad med glass mellom vindfang og mellomgang. Generelt: Det er bruksmerker og slitasjer på alle overflater, tak, vegger og gulv. Eldre innerdører med bruksmerker og slitasjer. Flekker i tak. Merker på vegger etter oppheng og lignende. Skrukker i tapet. Synlige skjøter etter gulvvaske på laminatgulv både på langskjøter og kortskjøter. Planavvik i gulv, pluss/minus 15 mm. Sig i gulv synlig i soverom 2. Knirk i gulv. Alle overflater må renoveres. Vindu i blant annet stue kondenserer. Det må påberegnes utgifter til renovering og vedlikehold på alle innvendige overflater.

Kjeller: IKKE MÅLBART AREAL. Takhøyder ca 1,67 m til 1,86 m.

-Bod 1 har panel i tak, panel på vegger, gulvteppe på betonggulv mot grunn. Dør til det fri. Pipe med parafinovn.

-Bod 2 har panel i tak, panel på vegger, gulvteppe på betonggulv mot grunn. Åpen rørføring av kobberrør og avløpsrør.

Varmtvannsbereider. Stoppekraner. Stakeluke.

-Bod 3 har panel i tak, pusset betongvegger, gulv av betong støpt mot stedlig fjellgrunn. Bod med enkel delevegg. Synlig trappesjakt og smal bod langs hele grunnmuren på fremside.

-Gang har panel i tak, pusset betongvegger og delevegg med panel, betonggulv på grunn. Pipe med sotluke. Tett, rett trapp til 1.etg.

Synlige åpne rørføringer, vannrør av kobber, avløp av PVC. Vannkran med opplegg for vaskemaskin. Luke med bredde på 37 cm og høyde på 76 cm som fører til kryperom under bad. Avløpsrør fra bad er ført ut gjennom luken.

Listverk: Trehvitt listverk. Det er kun noen Drammen taklister i bod 1. Ingen taklister ellers. Ingen gerikter, ingen gulvlister. Innerdører: Kun plassbygget enkle dører av panelbord. Generelt: Lave takhøyder i hele kjeller. Bruksmerker og slitasjer. Innvendig er vegger panelet etter byggeår. Kjelleren er fuktig. Det lukter fukt og det lukter mugg. skjevheter og nivåforskjell på gulv. Sotrenner fra sotluke. Fuktig og synlig vann inne i bod 3 som følger fjell. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger i bod 3. Treverk i bod 3 er mettet av fukt. Det kondenserer på alle vinduer. Se også pkt 9.1.3 for fuktmåling i rom under terreng.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Enebolig 1 etasje med kjeller/sokkel. Opprinnelig bygget i 1968, tilbygget 2 soverom og bad i 1978. Opplyst om følgende endringer:

- Vedovn, 2000-tall
- Varmtvannsbereider, 2000-tall
- Taktekking av dobbeltkrummet sort takstein, samt takfotbeslag, takrenner og nedløp, ca 2012.
- Boligen er ombygget innvendig i 1978 der to soverom er fjernet.

**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 836 000,-	
- Fradrag:	2 218 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>1 642 000,-</b>	<b>1 642 000,-</b>

Tomteverdi:		<b>500 000,-</b>
-------------	--	------------------

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>		<b>= 1 650 000,-</b>
--	--	----------------------

Låneverdi:		<i>1 320 000,- (80%)</i>
------------	--	--------------------------

**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 15 566,-

**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 m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg	106	0	0	25	106	0
SUM BYGNING	106	0	0	25	106	0
SUM BRA	106					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**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:**

1.etg: Vindfang, mellomgang, 3 stk soverom, bad/WC, kjøkken, stue.

**BRA-e:**

Ingen BRA-e.

**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 er forelagt plantegninger fra godkjent tilbygg i 1978. Endringer i henhold til plantegning er at soverom ved stue er fjernet og tatt i bruk som del av stue. Soverom ved kjøkken er fjernet og tatt i bruk som utvidet kjøkken. Boligen har kjeller med et gulvareal på 67 m<sup>2</sup> som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde. Takhøyder i kjeller fra ca 1,67 m til ca 1,86 m.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Kjeller har 3 stk boder og gang. Lave takhøyder. Ingen målbart bruksareal i kjeller. Rommene er beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak. Det er fuktig i alle rom under terreng. Ingen tilgang til kryperom på tilbygg under soverom 3.

**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.

14/11/2024

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

Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Synlig fjell i dagen utenfor bolig og synlig fjell inne i kjellerbod 3.

Fundamentert med grunnmur av uisolert, plasstøpt betong. Antatt noe innvendig Y-tong på kjellervegger. (synlig i boret hull i rom under terreng). Grunnmuren har kjeller, ingen rom for varig opphold. Det er plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Tilbygg har kryperom og ringmur av betongblokker. Terrasse er fundamentert med betongpilarer på stedlig grunn.

**Merknader:** Grunnmur av uisolert betong fra 1968. Grunnmur fundamentert på fjell og tilpasset fjell. Riss i grunnmur. Avskallinger av murpuss. Det er kalk, salt og fuktutslag inne i kjeller, men kjeller har ingen rom for varig opphold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryperom under bad og soverom på tilbygg fra 1978. Kryperom under bad og soverom 2 kan inspiseres fra luke i kjellergang. Ingen mulighet for inspeksjon av kryperom under soverom 3, ingen tilgang.

**Merknader:** Luke til kryperom er for liten til å komme inn i. Inspiseres fra lukeåpning. Avløpsrør fra bad kommer ut midt i luken. Kryperom har ingen fuktsikring mot grunn. Alle ventiler i ringmur er tettet. Fuktig inne i kryperom. Målt fukt på 19,5% i treverk ved luke i kjellergang. Kondens og fuktigere lengre innover. I trebjelkelag på soverom 2 over kryperom er det tydelige gliper mellom vegg og gulv, der bjelkelag ligger an på ringmur. Stubbeloftsplater i kryperom av su-taksplater som ikke puster. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering, grunnmur er fundamentert på fjell og tilpasset fjell. Del av bolig som er tilbygget, har kryperom. Drenering av boligen vil derfor være utfordrende.

**Merknader:** Ingen tilfredsstillende dreneringsløsning. Fritt vann synlig i kjellerbod 3. Fuktig i kjeller. Kalk, salt og fuktutslag i kjellerbod 3. Ingen rom for varig opphold i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### TG 3 1.4 Støttemurer

Støttemur av stableblokk mot kommunal vei. Fundamentert på såle av plasstøpt betong. Plasstøpt støttemur fundamentert på fjell for å ta opp terrengnivå mellom skrånende fjell og innkjøring til carport. Liten plasstøpt støttemur fra byggeår ved kjellerinngang for å ta opp terrengnivå mot plen.

**Merknader:** Plastøst støttemur ved nedkjøring av betong i OK stand, Gis TG 2. Gjerde på støttemur har råtten topprekke. Mosedannelse, grønske og sleng på støttemur mot kommunal vei. Støttemur mot kommunal vei antas å være kommunalt ansvar. Riss, fuktutslag og frostspreng på plassbygget støttemur ved kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 2. Yttervegger

### TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk/reisverk med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue og vindfang. Ytterkledning av både liggende trekledning (Vestlandskledning) og tømmermannspanel. Skrå gesimskasser på langside kledd med trepanel. Lufteventiler i gesimskasse på langvegg. Gesimskasse av synlig tretakro på gavlvegger.

**Merknader:** Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår 1968 og 1978. Fuktutsatt bunnsvill som ligger helt ned til bakkenivå ved inngangsparti. Råte på ytterkledning. Sprekkdannelse på ytterkledning. Ytterkledning er særlig utsatt der den ligger mot belegningsstein i overgang grunnmur. Ingen luftet konstruksjon. Etterslep på vedlikehold. Svartsopp på ytterkledning. Råte rundt vindusomramming. Avskallinger og flass på overflatebehandling. Avvik i retning på veggkonstruksjon i siktelinje fra terrasse mot tilbygget del. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 3 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.

Enkle trevinduer innsatt i kjellermur fra byggeår 1968. Topphengslet kjellervinduer i bod 1 og 2. Hvite, kostmalte topphengslet, doble vinduer i stue 1.etg. Hvite, kostmalte koblet, sidehengslet vinduer i stue. Hvite, kostmalte husmorvinduer på kjøkken og soverom. Vinduer i 1.etg fra 1968/1978. Hvitt, fabrikkmalt, topphengslet vindu fra 2021 på bad. Hvit, kostmalt dobbel terrassedør med glass fra byggeår 1968. Hoveddør fra 1978 av lakkert teak/kostmalt utvendig, profilert dørblad med glass. Kjellerdør er en heltre innerdør fra byggeår 1968.

**Merknader:** Vinduer og dører er utgått på levetid. Vinduer og dører fra byggeår 1968 og 1978. Bruksmerker, råte og slitasjer. Fuktig på vinduer og dør i kjeller. Vinduer i stue kondenserer. Råte på omramning av vinduer og påbegynnende råte på vinduer ves soverom og i kjeller. Bruksmerker og slitasjer på hoveddør. Hoveddør subber i takrennekrok. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 4. Tak

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Takro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen er trukket ut over veggparti ved hoveddør. Lufteventiler i gesimskasser, og ventil i gavl. Teglpipeline over tak nær mønet med pipebeslag uten bøyle på topp.

**Merknader:** Konstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Det er noe lufttilgang ved raft, der det er ventilert i gesimser, men begrenset sirkulasjon. Se også pkt 5.1 loft og ses også i sammenheng med pkt 4.2. Ingen snøfangere på yttertaket. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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

Undertaket antas å være i fra 1968/1978

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 ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Takro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Taktekking, hvite sløyfer og lekter, samt underlagspapp fra ca 2012.

**Merknader:** Taktekking fra ca 2012. Etterslep på vedlikehold. Mosedannelse på takstein. Takstein som ligger feil. Flere sprukket takstein. Ingen overgangsbeslag mellom tak på terrasse og ved gavlvegg på carport. Utett ved gjennomføring til luftehatt, antatt kondensering av luftehatt som ikke har kondensfanger. Ingen snøfangere på yttertak. Løse teglstein på pipe. Pipebeslag fra byggeår. Pipe er ikke 80 cm over møne. Værbitte vindskibord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, pipebeslag, luftehatt. Takrenner, nedløp og takfotbeslag fra 2012.

**Merknader:** Takrenner, nedløp og takfotbeslag fra 2012 gis TG 2. Pipebeslag og luftehatt fra byggeår 1968. Pipe har ingen bøyle på topp. Eldre, værbitte israftbeslag. Luftehatt har ingen kondensfanger. Fuktig rundt luftehatt/kasse på loft. Takrenner må renses, står med mose og vann. Motfall på takrenne ved carport. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### 5. Loft

#### TG 3 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i mellomgang. Loft som bygget i 1968/1978. Delvis gulvet for lagring. Ventilert i gavlvegger. Synlig teglpipe. Synlig luftekanal over tak innkasset av tre. Hovedsikring i gavlvegg.

**Merknader:** Det er redusert lufttilgang ved raft fra ventilert i gesimser. Isolasjon ligger mot takro. Det er fuktmerker/kondensmerker nede ved raft. Ingen dampspærre mot varm side. Isolasjon ligger hulter til bulter. Muselort. Noe soppdannelser nede ved raft. Luftekanal innkasset av tre er mettet med fukt. Generelt kondensmerker og eldre takro på både takro og taksperrer. Svartsopp og kondensmerker på gavlvegger. Sotrenner på teglpipe. Uisolert loftsluke. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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

#### TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse i gavl med tilgang fra stue og utvendig tretrapp. Ett terrasseareal på 25 m<sup>2</sup> hvorav 18 m<sup>2</sup> er overbygget i gavl. Terrasse er fundamentert med betongpilar på stedlig grunn av fjell. Søylar av tre og søylar av jern. Innfestning mot vegg med U-jern. Bjelkelag av trebjelkelag og impregnerte terrassebord. Trekkverk med stående profilerte rekkverksspiler og liggende rekkverk uten spiler. Rekkverkshøyde 83 cm. 2 stk utvendige tretrapper. En utvendig trapp på bakkenivå med jerntrinn.

**Merknader:** Etterslep på vedlikehold av overflater på rekkverk og gulv. Gulvbjelker er ikke impregnert. Påbegynnende råte på rekkverk og rekkverksspiler. Rekkverk som har liggende lekter med åpning på 20 cm. Mose og grønske på gulvbord. Glatte gulvbord. Ustø og usikre rekkverk. Ustø, råten og glatt tretrapp utvendig. Innfestning av overbygget tak mot gavlvegg er ikke tilfredsstillende. Det er heng og svak statikk på overbygget tak i gavl. Svimerker etter grill på gulvbord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipeline fra byggeår. Sotluke i kjeller. Teglsatt pipeline og brannmur med vedovn i stue 1.etg. Parafinovn i kjeller. Teglpipeline over tak nær mønet med pipebeslag. Feietrinn.

**Merknader:** Eldre parafinovn i kjeller. Sotrenner fra sotluke i kjeller. Sotrenner på teglpipeline synlig på loft. Eldre pipebeslag på yttertak. Pipebeslag ikke byttet ved renovering av yttertak i 2012. Ingen bøyle på topp av pipeline. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipeline og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller med statikk fra byggeår. Trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Stubbeloft av sutaksplater. Innvendig rett, tett trapp mellom 1.etg og kjeller.

**Merknader:** Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Planavvik på gulv. Noe svikt i gulv. Svikt i gulv over ringmur synlig inne i soverom 2. Knirk i gulv. Sutaksplater i stubbeloft som ikke er diffusjonsåpne/puster. Ingen mulighet for å inspisere stubbeloft og trebjelkelag under soverom 3. Kjeller har lave takhøyder. Avstand mellom etasjeskiller og trappene i kjeller er 1,48 m. Det er generelt fuktig innemiljø i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 3 stk boder og gang.

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

3 stk boder og gang. - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Ingen rom for varig opphold i kjeller. Overflater fra byggeår og panel på vegger fra antatt 1980-tall. Fuktig innemiljø i kjeller og kryperom. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger i bod 3. Riss i betongvegger. Uisolerte betongvegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Ventilene i yttervegger må monteres og holdes åpne. Lave takhøyder i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

3 stk boder og gang. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Ingen rom for varig opphold. Overflater fra byggeår. Røffe betonggulv med nivåforskjell. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1968, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1968, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Kalk, salt og fuktutslag på betonggulv mest synlig i bod 3. Fritt vann på gulv i bod 3. Bunnledninger og stakeluke i betonggulv fra tilbygg 1978. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Viser også til pkt 9.1.3, fuktmåling i rom under terreng.

### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Fuktsøk i kryperom. Boret hull i utforet vegg på bod 2 i rom under terreng. Registrert fukt i panel ved boret hull og ellers i alle rom under terreng. Fritt vann i bod 3.

**Merknader:** Det er målt fukt i veggpanel under terreng på 22%. Det er målt fukt himlinger av panel på 19%. Målt fukt på treverk i kryperom på 19%. Det er mettet fukt i treverk/bunnsvill på bod 3 og i himling på bod 3 er det målt 24% fukt. Kalk, salt og fuktutslag på plasstøpte betongvegger. Synlig og fritt vann inne i bod 3. Fuktig inne i kryperom. RH 81% ved 10 °C. Kjellervinduer og kjellerdør er mettet med kondens. Det lukter mugg og kjeller i rom under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/WC 1.etg

#### TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventilene som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, plater med malt tapet på vegger og flis på vegger. Flis på brystningshøyde på vegg med malt tapet. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter. Hvit, laminert benkeplate med hvit nedfelt vask. Ett høyskap. Speil og lys med kontakt. Ventil i yttervegg. vindu i våtsone bak dusj. Åpen rørføring.

**Merknader:** Våtrom fra 1978. Eldre våtrom som ikke er komplett bygget som våtrom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen avtrekksvifte. Bruksmerker og slitasjer på alle overflater. misfarging av fuger. Våtrommet må totalrenoveres. Fuktskjolder og vannskader på baderomsinnredning. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

#### TG 3 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- 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 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 varmekabel. Sluk på gulv mellom dusjkabinett og gulvmontert WC.

**Merknader:** Våtrom fra 1978. Eldre våtrom ikke komplett bygget som våtrom. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Utett ved dørterskel. Målt fukt i underliggende konstruksjon på treverk i stubbeloft. Våtrommet må totalrenoveres. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Antatt noe smøremembran på vegger bak veggflis. Smøremembran på gulv. Boret hull i fra tilstøtende rom fra soverom 2 mot røropplegg og WC. Ingen registrert fukt inne i veggkonstruksjonen på befaringsdagen. Registrert fukt på 19 % i underliggende trekonstruksjon.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 1978. Usikker og utdatert membranløsning. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet må totalrenoveres. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken 1.etg

#### TG 3 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1978

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 1978. Kjøkkeninnredning i vinkel og U-form. Det er hvite, kostmalte fronter med ett speil på både dører og skuffer. Laminert benkeplate. Heldekkende dobbel stålkum. En dyp kum. Avtrekksvifte til yttervegg. Ingen hvitevarer. Ett overskap med glassdører av farget blyglass.

**Merknader:** Eldre kjøkkeninnredning fra 1978. Bruksmerker og slitasjer. Fuktmerker og fuktskjolder inne i kjøkkenbenk. Målt fukt i underliggende konstruksjon på 19%. Knirk i gulv. Kjøkkeninnredning bør renoveres. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 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

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller 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.

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.

Gulvmontert WC på bad 1.etg. Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra 1978. Offentlig VA. Opplegg for vaskemaskin i kjellergang. Varmtvannsbereder i kjeller. Stakeluke i kjeller ved varmtvannsbereder. Eldre, åpen vannrørføring av kobberrør. Synlige isolerte kobberrør og avløpsrør fra bad inne i kryperom. 2 stk utekraner.

**Merknader:** Sanitær og vanninstallasjoner fra 1978. Vanninstallasjoner og sanitær på bad og kjøkken fornyes naturlig ved reovering av rommene. Kobberrør inne i vegger kan kondensere. Ingen frostsikker utekran. Noe irr på kobberrør. Fuktflekker inne i kjøkkenbenk rundt kobberrør. Ingen observert eller merket hovedstoppekran, men noen stoppekraner inne i bod 2 ved varmtvannsbereder. Stoppekran til oppvaskmaskin inne i kjøkkenbenk. Hovedstoppekran må merkes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**TG 2** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder antatt fra ca 2005. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv i kjellerbod 2.

**Merknader:** Ingen stive kobberrør inn på bereder. Ingen fast el-tilkobling.

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen vannbåren varme.

**TG 2** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2011

Varmepumpe fra 2011 plassert i stue.

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

**TG 3** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventil i yttervegg på bad og noen ventiler vinduer. Lufteventil på yttervegg i stue. Avtrekk til yttervegg på kjøkken. Ventiler i kryperom.

**Merknader:** Ventilene i kjeller må holdes åpne. Det må monteres flere ventilene i yttervegger på kjeller. Ventilene i kryperom er tettet og det er fuktig inne i kryperom. Ingen ventilene i yttervegger ellers i 1.etg. 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 ventilene til lufting og luftsirkulasjon. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

#### 14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Ingen garasje. Tilbygget carport med areal på ca 15 m<sup>2</sup>. Den er fundamentert med betongsåle på stedlig grunn. Konstruksjon av bindingsverk med liggende trekledning. Plassbygget sperretak mot yttervegg på bolig, taktro av trebord tekket med shingel. Belegningsstein inne i carport.

**Merknader:** Eldre carport, ligger helt mot støttemur og kommunal vei. Utsatt ved brøyting vinterstid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1968/1978

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 varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg fra byggeår 1968 og 1978. Sikringsskap med porselenssikringer plassert i vindfang 1.etg. Hovedsikring på loft. Nyere inntakskabel synlig på yttervegg.

**Merknader:** Ingen opplysninger om siste tilsyn. Både ujordet og jordet stikkontakter. Eldre el-anlegg i kjeller. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent Ferdigattest på tilbygg datert 19.09.1978. Ingen ferdigattest på bolig fra 1968. 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.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	3 stk boder og gang. Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	3 stk boder og gang. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.4	Varmesentraler
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.4.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
1.4	Støttemurer
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.4.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
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.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	3 stk boder og gang. Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
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.-