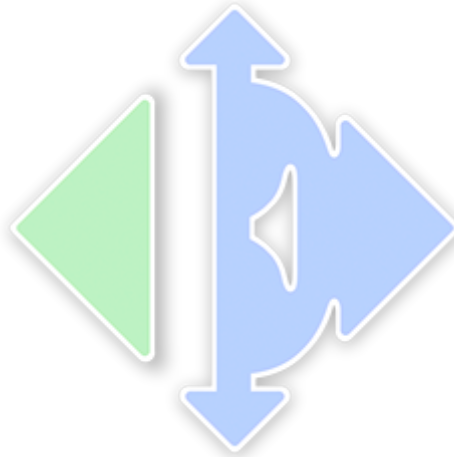


Enebolig Krogstadvegen 39  
Krogstadvegen 39  
7236 Hovin i Gauldal



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Sveinung Gjønnnes**

Dato: 15/04/2025

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:237, Bnr: 14
<b>Hjemmelshaver:</b>	Liv-Iren Skåle Stø og Kent-Roger Skåle Stø
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1379 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra offentlig vei
<b>Vann:</b>	Offentlig med privat stikkledning
<b>Avløp:</b>	Offentlig med privat stikkledning
<b>Regulering:</b>	Kommuneplan Melhus kommune
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1949

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	27.03.2025
<b>Forutsetninger:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boligen ble inspisert i dagslys.</li> <li>- Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.</li> <li>- For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.</li> <li>- Ingen hindringer på befaringsdagen</li> <li>- Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.</li> </ul>
<b>Oppdragsgiver:</b>	Liv-Iren Skåle Stø og Kent-Roger Skåle Stø
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Liv-Iren Skåle Stø
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter mms 2

**OM TOMTEN:**

- Tomt i svakt hellende terreng med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med dekra takplater. Etasjeskille er et tre bjelkelag. 2 lags vindu.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

- Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

**ANNET:****BRANNSIKKERHET:**

- Røykvarsler er montert.
- Brannslukningsapparat plassert i ganger

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er utfylt spørreskjema fra takstmann
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Kjellerstue: Furu gulv. Malt villmarkspanel på vegger og malt panel i himling  
Gang / trapperom: Ubehandlet betong på gulv. Malt mur på vegger og tak-ess i himling  
Bod 5 m<sup>2</sup>: Ubehandlet betong på gulv. Malt mur/panel på vegger og tak-ess i himling  
Bod 14 m<sup>2</sup>: Ubehandlet betong på gulv. Malt mur/panel på vegger og tak-ess i himling

**1.Etasje:**

VF: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i himling  
Gang/trapperom: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling  
Bad: Flis på gulv. Baderomsplate på vegger. Lasert panel i himling  
Stue: Laminat på gulv. MDF plate på vegger og tak-ess i himling  
Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling  
Soverom: Laminat på gulv. MDF plate på vegger og tak-ess i himling  
Peisestue: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i himling

**2. etasje**

Gang/trapperom: Laminat på gulv. Malt panel /plate på vegger. Malt panel i himling  
Bod: Belegg på gulv. Plate på vegger og malt plate i himling  
Soverom 1: Laminat på gulv. MDF plate på vegger og tak-ess i himling  
Soverom 2: Laminat på gulv. MDF plate på vegger og tak-ess i himling  
Soverom 3: Laminat på gulv. MDF plate på vegger og tak-ess i himling

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANAVIK**

-Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 10 mm på 2 m og opptil 30 mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Nevnte avvik er noe unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

**GULV:**

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder på laminatgulv
- Skade på gulv på soverom 1

**VEGG/HIMLING:**

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

**INNERDØRER**

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Innvendige dører trenger noe justeringer

**TRAPPER:**

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper
- Kjellertrapp betraktes som en stige

**ANNET:**

- Større slitasje på karmen og dører

Bod i 2. etasje et det fremagt vann som ikke er påkoblet

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Oppført et tilbygg med bad og soverom i 2014

Tilbygg med peisestue i 1976

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	61				40	21
1. Etasje	105			49	105	
2. Etasje	61			16	59	2
SUM BYGNING	227			65	204	23
SUM BRA	227					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Frittstående Uthus 1. Etg		22				
Frittstående Uthus 2. Etg		22				
SUM BYGNING		44				
SUM BRA	44					

**BRA-i:**

Kjeller: Kjellerstue, Gang / trapperom og 2 boder  
 1. etasje: VF, Gang/trapperom, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom og peisestue  
 2. etasje: Gang/trapperom, Bod, 3 soverom

**BRA-e:**

Frittstående uthus

## MERKNADER OM AREAL:

### TAPPEROM

- Trapperom er medregnet i arealet

### TAKHØYDER

- Takhøyder i kjelleren er varierende 1,95 - 2 meter
- Takhøyder i 1. etasje er varierende 2,3 - 2,4 meter
- Takhøyder i 1. etasje er 2,45 meter varierer 2,25 - 2,3 meter

### MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

### AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

---

## GARASJE / UTHUS:

- Frittstående uthus. Bygget at tre med stålplate tak.
  - Uthus ikke vurdert
-

**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:*

**Sveinung Gjønnes**

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

15/04/2025



Sveinung Gjønnes



**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur av Mur/ betong.

**Merknader:** - Utvendig vurdert.

- Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

**Merknader:** - Terreng er så høyt at det er over nedre kant på vindu til kjeller

- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen.

- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av stående panel.

**Merknader:** - Normal aldersmessig slitasje.

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

- Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

- Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 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.

Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med to-lags energiglass.

- Merknader:** - Vinduer fra byggeår i kjelleretasje og må vurderes skiftet. TG 2
- Vinduer i 1. etasje er fra 2021 og er vurdert til TG1
  - Ingen vesentlige avvik av vinduer i 1. etasje på befaringdagen.

#### 4. Tak

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

- Det er påvist svanker/svai i mønet.
- Det er påvist fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det er påvist ventilering/lufting.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro. Inspisert fra loft og fra bakkeplan.

**Merknader:** - Takkonstruksjonen ble inspisert fra kald loft og besiktiget fra bakkeplan.

- Det ble registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen ved visuell besiktigelse.
- Det er registrert fuktmerker rundt pipe Det er ikke målt for høye fuktverdier og fuktmerker er trulig fra før bytte av yttertak.
- Decra er noe mosegrodd

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

- Undertaket antas å være i fra 1949
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
- Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

- Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret. Stålpater med taksteinsprofil som ytterteking.
- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/ avløpsrør for takvann.

**Merknader:** - Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over

- Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for undersøkelse
- Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er decra utvendig . Uten tilkomst så ble undertak ikke undersøkt.
- Det er ingen snøfangere.
- Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.
- Noe mose på tak
- Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet
- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/ avløpsrør for takvann.
- Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket.
- Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer
- Tak er målt til ca 30 grader

#### 5. Loft

##### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Ingen innredning av loft

#### 6. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Merknader:** - Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.

- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.

- Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset.

- Behov for tiltak og overflatevedlikehold.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Mangler noe rekkverk i 2. etasje

- Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

- Det er ikke demontert panel på vegg for å kontrollere om det er tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør

- Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av terrassen, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei stand på befaringsdagen.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Baderomsplater på vegg og lasert panel i himling

**Merknader:** - Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjsone.

- Her måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen.

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Merknader:** - Det er flatt gulv med lokalt til sluk på 1,5 cm i dusjsone

- Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom under flis.

- Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

**Merknader:** - Det er ikke membran på vegger da det er baderomsplate på vegger.

- På grunn av TG 3 på baderomsplater i dusjsone så ble det ikke foeretatt å borre hull i et tilstøtende rom
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og registrert fukt i baderomsplate i dusj sone.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

- Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

**Merknader:** - Kjøkkeninnredning har noe bruks slitasje

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjellervegger delvis utforet

**Merknader:** - Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt.

- Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen. I kjeller er det fuktutslag, Spesielt i hjørnene.
- Her vurderes drenering for ikke tilfredsstillende.
- Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

- Betonggulv mot grunn

**Merknader:** - Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.

- Gulv i kjellerstue har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik.
- Det er ikke demontert noe for kontroll av oppbygging

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjeller har noen få forede vegger eller oppforede gulv mot terreng.( Kjellerstue)

**Merknader:** - Kjeller har noen få forede vegger eller oppforede gulv mot terreng. (kjellerstue) og hullboring og fuktmåling ble derfor utført.

- Det er ingen fuktsikring mellom utforede vegger og kjellervegge av betong

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 18,9 %

- Her er vektprosent nært opp til

## 10. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1949

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Rørøpplegg fra byggeåret

-Vannrør er rør i rør og avløp av pvc/plast/stål til kjøkken

**Merknader:** - Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.

- Stakeluker og lufting er ikke registrert.

- Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.

- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1993

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Merknader:** - Varmtvannsbereder fra 1993 er plassert i rom med sluk

- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med etter hvert

- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 2 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

- Innebygget oljetank på eiendommen

**Merknader:** - Ikke kjent om det er pålegg om sanering av oljetank fra kommune

## TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

**Merknader:** - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

-Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1949

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.

Skjult el-anlegg

Åpent el-anlegg

**Merknader:** - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

-Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	- Terreng er så høyt at det er over nedre kant på vindu til kjeller - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Det ble registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. - Decra er noe mosegrodd - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Det er ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset. - Behov for tiltak og overflatevedlikehold. - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. - Mangler noe rekkverk i 2. etasje - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt til sluk på 1,5 cm i dusjsone
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	- Her vurderes drenering for ikke tilfredsstillende. - Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	- Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen. - Gulv i kjellerstue har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	- Det er målt RH 46 % og 18 grader inne i vegg og det er ingen tegn til fukt i vegg. - Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 18,9 %
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring - TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med etter hvert
10.4	Varmesentraler
	- Innebygget oljetank på eiendommen
10.5	Ventilasjon
	- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. - Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft



**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**

7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjsone. - Kostnad er avhengig av omfang og utførelse
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-