

Enebolig Bergaveien 8
Bergaveien 8
7327 Svorkmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 04/09/2025

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:

Matrikkeldata:	Gnr:77, Bnr: 84
Hjemmelshaver:	Anita Gjøsås
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	998 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1951

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.08.2025
Forutsetninger:	Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys, og rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen. Eventuelle endringer som har oppstått etter denne datoen, er ikke vurdert. Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på, slik at skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner ikke er vurdert. Det er lagt til grunn at boligen er benyttet i samsvar med opprinnelig formål, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.
Oppdragsgiver:	Anita Gjøsås
Tilstede under befaringen:	Anita Gjøsås
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MNS3

OM TOMTEN:

Tomten ligger i skrått terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1951 med tilbygg fra 1997. Bygningen er fundamentert med støpt mur og ringmur, mens tilbygget er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen består av tømmervegger i den opprinnelige delen og bindingsverk i tilbygget, begge med utvendig stående tre kledning. Taket er utført som saltak, tekket med betongtakstein og stålplater. Vinduer er i hovedsak 2- og 3-rams med 2-lags isolerglass. Etasjeskille er utført som tre bjelkelag

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fra 1951 med tilbygg fra 1997 fremstår med normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Flere bygningsdeler er vurdert til TG2 grunnet alder, vedlikeholdsbehov og manglende dokumentasjon, mens veranda er vurdert til TG3 og krever tiltak. Kjøper må påregne jevnlig oppfølging, vedlikehold og enkelte utbedringer.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

FDV-dokumentasjon ble ikke fremlagt på befaringsdagen, og dokumentkontroll ble derfor ikke utført. Fravær av dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere utførelse, oppgraderinger og vedlikeholdshistorikk.

Mangelfull eller fraværende FDV-dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere utførelse, oppgraderinger og vedlikeholdshistorikk. Fullstendig dokumentasjon er et sentralt hjelpemiddel for å ivareta bygningens tekniske tilstand.

Risiko: Usikkerhet om det er utført arbeider som krever søknad/melding uten at dette kan dokumenteres. Mulig manglende oversikt over vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle garantier. Vanskeligere å verifisere om dagens bruk av rom er i samsvar med gjeldende tillatelser.

Kjøper må påregne økt risiko for skjulte feil og mangler. Manglende dokumentasjon kan føre til mer omfattende undersøkelser eller kostnader i etterkant. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og godkjent bruk kan medføre krav om utbedringer eller søknadspliktige endringer.

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

1.etg:

VF: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og malte plater i tak.

Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og malte plater i tak.

Gang/trapperom: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i tak.

Bod: Parkett på gulv. Malt panel på vegger og i tak.

Soverom: Laminat på gulv. Malt panel / plater på vegger og malte plater i tak.

Stue: Laminat på gulv, malt tømmer på vegger og malt panel i tak.

TV Stue : Laminat på gulv, malt panel på vegger og i tak.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i tak.

2.etg:

Gang/trapperom: Malt tregulv. Malt panel på vegger og malt panel i tak.

Gang: Malt tregulv. Malt panel på vegger og malt panel i tak.

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt panel/plater på vegger og malte plater i tak.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel/tømmer på vegger og malte plater i tak.

Bad: Belegg på gulv. Baderomsplater på vegger og malte plater i tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

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

Det er registrert høydeavvik i begge etasjer. Høydeforskjeller kan forventes iht alder på boligen

GULV:

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

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 noen justeringer
- Innerdør til bad mangler listverk mot gang. Boligeier opplyser om at det blir utført før salg

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper

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:

Nytt tilbygg i ca 1997.

Boligeier opplyser om utført i tidsrommet 2019 - 2023

GANG 1. ETG:

Nytt gulv

Ny ytterdør

Nytt EL- Anlegg

Fjernet wc bod

TØMMERSTUA:

Nytt gulv

Montert ny varmepumpe

Ny verandadør

Rehabilitert pipe og satt inn ny ovn (Fyringsforbud fjernet) 2021

NY-STUA:

Nye panelplater alle vegger

Nytt gulv

Kledd igjen luke til lite kott

KJØKKEN:

Ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer.

Nye rør (vask)

Kledd igjen luke i gulv (ned til kjeller)

BAD:

Revet ned vegg (soverom)

Varmekabler gulv

Ny dusj, wc og innredning

Ny kledning vegg

Nytt gulv

Ny dør

Ellers maling av vegger og tak i alle rom unntatt bod 1. etg.

UTEOMRÅDET:

Ny drenering i skråning (inngangsparti) i 2023

Gruslagt gårdsplass

Ny plen + beplantning

Bark lagt skråning (inngangsparti)

Ny luke til kjeller

Nytt rekkverk veranda

Gravd "å fått koblet på kommunalt vann inkl varmekabel

Brønnvann kan brukes til ute bruk som vanning bilvask

Skiftet vindu i sommerhagen

Lagt nytt tak,lekter ,papp,takrenner snøfangere,,tak stige, fuglbånd og nye vindskier på gamle huset

Satt opp staurvegg ved skråning for skjerming.

Maling av hus og uthus (Butinox extreme)

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 m²	S-Rom m²
1.Etasje	87			37	83	4
2 .Etasje	46				46	
SUM BYGNING	133			37	129	4
SUM BRA	133					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående bod		6				
SUM BYGNING		6				
SUM BRA						

BRA-i:

1.etg:

VF, gang, gang/trapperom, bod, soverom, kjøkken og 2 stuer.

2.etg:

Gang/trapperom. Gang, 2 soverom og bad

BRA-e:

Frittstående bod

MERKNADER OM AREAL:

TRAPPEROM

- Trapperom er medregnet i arealet

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 bod er ikke vurdert i denne rapport

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnnes

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

04/09/2025



Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur av Mur/ betong på synlige deler av grunnmur. Tidligere salgsoppgave skriver tilbygg er det ringmur med støpt plate.

Merknader: Utvendig vurdert. Det registreres at grunnmur heller noe, men dette kan se ut til å være utført slik ved oppføring. Det foreligger ingen opplysninger om oppbygging av grunnmur og gulv på hus og tilbygg.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke 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.

Krypkjeller under liten dele av bolig

Merknader: Krypkjelleren har tilkomst via inspeksjonsluke i kjellermur. Det er etablert lufteventiler. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Krypkjellergulvet er ikke fuktsikret mot grunnen. Dette var ikke vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet i 1951.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: Terrenget bør helle med minimum 1:50 (ca. 2 cm pr. meter) ut fra grunnmur, og helning bør etableres i en avstand på minimum 3 meter for å sikre god avrenning. Det er ingen kjeller på huset. Boligeier opplyser om at det er etablert ny drenering på øvre side av boligen.

Forholdet vurderes som normalt uten registrerte avvik.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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 tømmer på hovedhuset og bindingsverk på tilbygget med stående ytterkledning

Merknader: Normal aldersmessig slitasje registreres. Det er observert forhold som tilsier at mus kan komme inn på loft, noe som kan indikere avvik i mussikring. Tilstrekkelig lufting bak trekledning og konstruksjon kan ikke konstateres uten fysisk inngrep. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon, og destruktive undersøkelser ble ikke foretatt på befaringsdagen. Ytterkledning er nådd over halvparten av forventet brukstid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass fra ca 1997

Merknader: Vinduer har behov for vedlikehold. Det er registrert sprukket glass samt avflassing av maling. Bygningsdelen har passert halvparten av forventet brukstid. Mangler listverk på et vindu på utsiden. Boligeier opplyser om at det blir utført før salg

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro.

Merknader: Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro fra byggeåret 1951. Om det er svanker eller svai i konstruksjonen kan ikke verifiseres grunnet nytt yttertak og lekting. Det er registrert gamle fuktskjolder rundt pipe, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier, og det er ingen tegn til aktiv lekkasje. Skorstein over tak er kledd med beslag, og nye beslag er montert rundt skorstein ved skifte av yttertak 2022 på hovedhuset. Pipens høyde ble visuelt vurdert fra bakkeplan og synes tilfredsstillende over møne. Det er montert nye takrenner og nedløp på hovedhuset. Det er ingen tilkomst til takkonstruksjon på tilbygg fra 1997. Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik på skorstein og ildsted fra feiervesenet.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Undertaket antas å være fra byggeåret 1951. Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil på hovedhuset. Undertak og takstein på tilbygg antas å være fra 1997.

Merknader: Undertaket antas å være fra byggeåret 1951. Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil på hovedhuset. Gammelt undertak er besiktiget fra kaldt loft, og det er registrert gamle fuktskjolder uten forhøyede fuktverdier. Undertak og ytterteking med takstein på tilbygg antas å være fra 1997. Det er registrert noe mose på takstein. Det er ingen tilkomst til undertaket på tilbygget. Renner og nedløp av metall er etablert, og nedløp er ført ned til bakkenivå. Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak. Taktekingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra stue

Merknader: Det registreres unormale retningsavvik og planavvik som indikerer svikt i flere søylepunkter. Søylen er skjeve, og verandaen viser tegn til bevegelse og deformasjoner. Overflatebehandling og vedlikehold må påregnes, da det er grønske og svertesopp på rekkverk og gulv. Gulvbord har værslitasje og stedvis fliser. Rekkverk har en høyde på ca. 95 cm, som er under dagens krav på 100 cm. På terrasse med nivåforskjell over 50 cm er rekkverk påkrevd. Det er ikke kontrollert oppkant mot vegg og dør, og det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering. Konstruksjonen fremstår ikke stabil på befaring. Terrasse på bakken beveger seg etter underlaget i takt med årstidene.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling

Merknader: Badet har baderomsplater på vegger og tak-ess i himling, etablert i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Overflater på vegger og himling fremstår uten vesentlige avvik ved befaring.

TG: 1 – Normalt vedlikehold. Manglende dokumentasjon bemerkes.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er 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.

Våtrom belegget med opprett.

Merknader: Gulvet har våtromsbelegg med oppkant. Det registreres tilfredsstillende fall mot sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

TG: 1 – Normalt vedlikehold. Manglende dokumentasjon bemerkes.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2019

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.

Ingen membran på vegger. Belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: Badet er fra 2019. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, type membran(belegg) eller samsvarserklæring på produkter. Hulltaking ble vurdert som ikke praktisk mulig, da tilstøtende vegger består av tømmerkonstruksjon med utforing mot bad. Egnet sted for hulltaking ble ikke funnet, og vannrør lot seg ikke lokalisere. Overflater fremstår uten vesentlige avvik ved befarig.

TG: 1 – Normalt vedlikehold. Manglende dokumentasjon bemerkes.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2019 med mekanisk avtrekk over komfyr. Innredningen fremstår med liten bruksslitasje. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Fuktøk på gulv foran benk og kjøleskap viste ingen forhøyede verdier eller avvik fra antatt tørre områder. Det er ikke montert Aquastop, som har vært et krav ved nytt kjøkken med nytt røropplegg siden 2010.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

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.

Vannrør er rør i rør / kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: Rør-anlegget er kun visuelt besiktiget. Boligeier opplyser at det er nytt røropplegg til kjøkken og bad fra oppussing i 2019. Eventuelle eldre rørføringer andre steder i boligen er ikke kartlagt.

Kommentar

Ingen avvik registrert på de fornyede delene. Eldre rør kan ha kortere restlevetid og bør følges opp over tid. For en mer detaljert vurdering av anlegget anbefales det å benytte rørlegger for utvidet kontroll.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

- Varmtvannsbereder fra 1997 er plassert i krypkjeller med jordgulv

Merknader: Varmtvannsbereder fra 1997 er eldre enn forventet brukstid på ca. 20 år, og utskifting må påregnes. Berederen er plassert i krypkjeller med jordgulv, og lekkasjesikring anses ivaretatt gjennom plasseringen. Det er ikke installert aquastop eller tilsvarende sikring på vanntilførselen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert i stue i 1.

Merknader: Det er montert varmpumpe i stue i 1. etasje. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen, og det ble ikke registrert vesentlige avvik. For å sikre videre drift og energieffektivitet anbefales jevnlig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

Merknader: Boligen fra 1951 er oppført med naturlig avtrekk, med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Dette var vanlig og i samsvar med byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Løsningen fungerer, men er enklere enn dagens anbefalte løsninger og gir begrensede muligheter for luftutskifting og kontroll av luftkvalitet.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og skjult el-anlegg

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktet. Store deler av anlegget ligger skjult bak vegger og himling, og det er ikke mulig å kontrollere tilstand eller utførelse av disse delene.

Merknad:

Anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde. For fullstendig vurdering og kontroll anbefales det å kontakte autorisert elektriker.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales en nærmere undersøkelse av etasjeskillet mot grunn da dette ikke lot seg undersøke på befaringen grunnet manglende tilkomst. Tilstanden er derfor uavklart, og skjulte avvik kan ikke utelukkes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad: TG 2 Begrunnelse Manglende dokumentasjon gjør at oppbygging og utførelse ikke kan verifiseres. Risiko Det er usikkerhet knyttet til konstruksjonens utførelse og levetid. Skjulte svekkelser eller fuktrelaterte forhold kan ikke utelukkes. Konsekvens Forholdet medfører økt usikkerhet, og det må påregnes behov for oppfølging og eventuelle tiltak dersom skjulte avvik skulle avdekkes.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad: TG 2 Begrunnelse Manglende fuktsikring vurderes som avvik etter dagens krav, selv om dette var normalt ved byggeåret. Risiko Det foreligger risiko for fuktvandring fra grunnen som over tid kan gi forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Dette kan føre til mugg- og soppdannelse og påvirke inneklimaet negativt. Konsekvens Forholdet medfører usikkerhet og krever oppfølging. Det må påregnes tiltak dersom fuktproblemer skulle utvikle seg.
2.1	Yttervegger
	Tilstandsgrad: TG 2 Begrunnelse Kledningen har normal aldring med slitasje, mulig avvik i mussikring og usikkerhet rundt ventilasjonsforhold. Bygningsdelen har passert halv normal levetid. Risiko Alder og usikkerhet knyttet til utførelse gir økt risiko for fuktrelaterte skader, skadedyr og redusert funksjon i konstruksjonen. Skjulte svekkelser kan ikke utelukkes. Konsekvens Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov, eventuelle tiltak for mussikring samt kostnader knyttet til oppfølging og utskifting på sikt.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Begrunnelse Skader på glass og slitasje på overflatebehandling reduserer funksjon og levetid. Vinduenes alder tilsier at normal brukstid er delvis oppbrukt. Risiko Det foreligger risiko for ytterligere forringelse, varmetap og fuktskader dersom vedlikehold og reparasjon ikke utføres. Konsekvens Tiltak og vedlikehold må påregnes, samt eventuelle kostnader ved reparasjon eller utskifting.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

	Tilstandsgrad: TG 2 Begrunnelse Konstruksjonen er fra 1951 og har registrerte, men tørre fuktskjolder ved pipe. Tilstanden gir usikkerhet knyttet til tidligere lekkasjer. Manglende tilkomst til takkonstruksjon på tilbygget fra 1997 gjør at denne delen ikke kan vurderes. Risiko Det foreligger risiko for skjulte svekkelser i takkonstruksjonen, og fornyet lekkasje rundt pipegjennomføringen dersom beslag og overflater ikke vedlikeholdes. Manglende tilkomst gir usikkerhet om tilstanden på tilbyggets takkonstruksjon. Konsekvens Forholdet medfører usikkerhet og det må påregnes oppfølging, jevnlig vedlikehold og eventuelle tiltak dersom lekkasjer eller skader skulle oppstå.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Begrunnelse Undertaket på hovedhuset er fra 1951 med registrerte, men tørre fuktskjolder. Mosevekst på takstein kan medføre økt fuktbelastning. Undertaket på tilbygget fra 1997 kan ikke inspiseres, og tilstanden er dermed uavklart. Risiko Alder og tidligere fuktskjolder gir økt risiko for svekkelser og lekkasjer over tid. Mose på takstein kan gi vannoppsamling, frostspreng og redusert levetid. Manglende tilkomst til tilbyggets undertak medfører usikkerhet knyttet til tilstanden. Konsekvens Det må påregnes behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold, samt eventuelle tiltak dersom lekkasjer eller skader utvikler seg.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Begrunnelse Manglende Aquastop vurderes som avvik i forhold til gjeldende krav ved oppføringstidspunktet. Risiko Fravær av Aquastop gir økt risiko for vannlekkasje og skader i konstruksjonen dersom uhell oppstår. Konsekvens Tiltak må påregnes for å oppnå forskriftsmessig sikkerhet mot vannlekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder
	Begrunnelse TG2 Alderen er vesentlig over forventet brukstid, og risiko for feil eller lekkasje øker med årene. Manglende aquastop gir ingen aktiv sikring ved eventuell lekkasje. Risiko og konsekvens Det er økt risiko for vannlekkasje og driftsstans. Eventuell lekkasje kan føre til vannmengder i krypkjeller og konstruksjoner. Utskifting bør planlegges snarlig.
10.5	Ventilasjon
	Begrunnelse TG2 Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til inneklima og energieffektivitet. Systemet gir dårligere kontroll på luftutskifting og kan medføre varierende luftkvalitet. Risiko og konsekvens Det kan oppstå utfordringer med fukt, lukt og innemiljø som ikke er optimalt. Det er særlig risiko for redusert komfort og dårligere luftkvalitet over tid. Det anbefales å vurdere etablering av balansert ventilasjonsanlegg eller annen forbedret ventilasjonsløsning i samsvar med dagens krav og anbefalinger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Begrunnelse TG3 Konstruksjonen har vesentlig svikt ved flere søylepunkter, med skjevheter og planavvik som gir redusert bæreevne. Manglende rekkverkshøyde er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav. Risiko og konsekvens Det foreligger høy risiko for videre svikt og deformasjon. Manglende rekkverkshøyde gir risiko for fallulykker. Konstruksjonen vurderes å ha manglende sikkerhet og funksjon, og utbedring eller fullstendig utskifting bør påregnes. Prisvurdering er avhengig av omfang og utførelse. Det anbefales innhenting av pristilbud
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-