

Leilighet H 302
Drivhusgata 35
7300 Orkanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 12/09/2025

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:5, Bnr: 384
Hjemmelshaver:	Oddbjørn Fosslund
Seksjonsnummer:	17
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2018
Tomt:	m ²
Kommune:	Orkland kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Oddbjørn Fosslund
Befaringsdato:	11.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mns 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:**OM BYGGEMETODEN:**

Boligblokk på 5 etasjer med bærekonstruksjon av stål/ Betong

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

FDV-dokumentasjon ble fremlagt på befaringsdagen,

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

3.etasje

Ente: Flis på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Kjøkken/ Stue: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Bad: Fliser på gulv og vegger. Malte stålplater i himling.

Bod: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Soverom 1: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Soverom 2: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Kjeller

Bod: Betong i gulv og i himling. Plater / betong på vegger

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:

Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

FELLESKOSTNADER:

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 ²	S-Rom m ²
3 Etasje	70			10	66	4
SUM BYGNING	70				66	4
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller		7				7
SUM BYGNING		7				7
SUM BRA	7					

BRA-i:

3. Etasje:

Entre, Kjøkken / Stue, Bad, Bod og 2 Soverom

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:**MÅLING**

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

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK**

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

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Parkett har små riper på stue

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.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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.

ANDRE MERKNADER:

Det er ikke kjent om bod i kjeller eies, leies eller disponeres.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Takstmann

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnnes

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

12/09/2025



Sveinung Gjønnnes

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- 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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Flis på vegger og malt stålplate i himling

Merknader: Ingen vesentlige avvik på overflate på vegger og tak

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- 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 flekker eller andre skader.

Flis på gulv

Merknader: Ved stikkprøvekontroll er det ikke påvist hulrom under fliser. Ingen vesentlige avvik på overflate på vegger og tak på befaringsdagen

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2018
- 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.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: Det er ikke utført fuktsøk på flislagte flater i våtrommet, da dette normalt gir uklare eller misvisende indikasjoner.
Det er heller ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, ettersom våtrommet er utført som en typegodkjent badekabin. Slike konstruksjoner har fabrikkproduserte løsninger der hulltaking ikke er relevant eller anbefalt.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

- Vanninstallasjonen er fra 2018
- 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 platetopp

Merknader: Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen. Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller forskjeller sammenlignet med antatt tørre områder.
Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper for avstenging av vanntilførsel ved eventuell lekkasje.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Bod i kjeller

Merknader: Det er ikke kjent om bod eies, leies eller diponers

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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.

Vinduer med furu karm - malt utvendig og innvendig

Merknader: Vinduer og dører er fra byggeåret. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 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.

Veranda med utgang fra stue

Merknader: Verandaen har normal bruksslitasje og fremstår i hovedsak i funksjonell stand. Rekkverk og konstruksjon har tilfredsstillende stabilitet ved befaringen.

Det ble observert vær- og aldringspåvirkning på overflater i form av fargeendringer, slitasje og stedvis behov for vedlikehold. Dette er normalt på konstruksjoner som er eksponert for klima.

Det anbefales løpende vedlikehold i form av overflatebehandling (maling/impregnering), samt kontroll av rekkverk, beslag og innfestinger for å opprettholde levetid og sikkerhet.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør i rør vannrør

Merknader: Boligen har rør-i-rør vannrør med tilgjengelig dokumentasjon. Anlegget er kun visuelt besiktiget, og det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

For en mer omfattende vurdering av røranlegget anbefales det å rekvirere rørlegger for faglig gjennomgang.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Vann er fra felles anlegg

Merknader: Vann er fra felles anlegg

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Det var sist inspisert i 13.05.2025

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon

Merknader: Luftbehandlingsaggregat er plassert i en bod i leiligheten.

Ingen vesentlig avvik på befaringsdagen

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er skjult el-anlegg

Merknader: Det elektriske anlegget er et skjult anlegg, innfelt i vegger og tak, og er derfor ikke synlig ved ordinær befaring.

Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde, og er ikke nærmere vurdert.

På generelt grunnlag anbefales det å la en autorisert elektriker foreta en gjennomgang av anlegget for å bekrefte tilstand og sikkerhet.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema 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.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

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

Leiligheten er sprinklet

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

Begrunnelse: Bygningen er oppført etter TEK10, som stiller krav til lekkasjesikring av vanninstallasjoner. Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper, og dette vurderes derfor som et avvik.

Risiko: Ved en lekkasje kan vann trenge ut i bygningsdeler uten at dette oppdages umiddelbart. Dette kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjoner og overflater.

Konsekvens: Manglende lekkasjestopper øker risikoen for omfattende vannskader og påfølgende reparasjonskostnader. Tiltak anbefales for å oppfylle forskriftskravet og redusere skadeomfang ved lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3: