

Enebolig Husdalsvegen 35
Husdalsvegen 35
7303 Orkanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 14/08/2025

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:283, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Sindre Gjønnnes
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	682 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1960

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.08.2025
Forutsetninger:	- Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys. - Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne datoen. - Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert. - Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.

Oppdragsgiver:	Sindre Gjønnnes
Tilstede under befaringen:	Sindre Gjønnnes
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

- Tomt ligger i skrått terreng med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Eneboligen er antatt oppført i 1960 og består av kjeller samt en etasje. Bygningen er fundamentert på støpt grunnmur. Etasjeskiller er utført som tre bjelkelag. Veggkonstruksjonene er i bindingsverk, utvendig kledd med stående tre kledning. Vinduer består hovedsakelig av 2-lags isolerglass.

Takkonstruksjonen er et saltak som er tekket med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig fra 1960 med enkelte oppgraderinger, herunder nytt yttertak i 2005 og nytt kjøkken og bad i 2020. Boligen fremstår med normal bruksslitasje for alder, men det er registrert flere forhold med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til fukt i kjeller, råteskader på ytterkledning, eldre vinduer, værslitt taktekking og begrenset ventilasjon. Våtrom har manglende dokumentasjon på membranoppbygging. Det anbefales oppfølging av fukt- og dreneringsforhold, utvendig vedlikehold samt tiltak for å sikre forskriftsmessig ventilasjon og fuktsikring.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen.
- Det er ikke fremlagt noen tekniske eller offentlige dokumenter, og det er derfor ikke foretatt dokumentkontroll som del av denne tilstandsvurderingen.
- Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud,
- Det er ikke fremlagt originale byggetegninger eller dokumentasjon som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan dermed ikke tas stilling til om dagens planløsning samsvarer med opprinnelig godkjent løsning ved byggets ibruktakelse.
- Manglende dokumentasjon innebærer økt usikkerhet knyttet til opprinnelig utførelse, godkjente tiltak, og eventuelle endringer som er gjort etter byggeåret.
- Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i den dokumentasjonen som måtte følge eiendommen ved salg, herunder salgsoppgave, egenerklæring og eventuelle kommunale saksdokumenter.

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

Kjeller:

Uinnredet bod

1.etg:

Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

Stue: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

Bad: Flis på gulvet. Baderomsplater på vegger. MDF panel i himling.

Trapperom: Panel på vegger og plate i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK

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

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

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.

- Noen innvendig dør til soverom trenger noe justeringer

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard og mangler rekkverk og returgelender

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 yttertak i 2005, Nytt kjøkken og bad i 2020

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	33					33
1. Etasje	76				76	
SUM BYGNING	109				76	33
SUM BRA	109					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller: Uinnredet bod og krypkjeller

1.etg:

Gang, Stue, Kjøkken, Bad og tre soverom

BRA-e:

Ingen rom som BRA.e

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:

Det er ingen garasje / uthus:

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

14/08/2025



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 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: Grunnmur er vurdert både utvendig og innvendig. Det er ingen synlige skader på grunnmur som tyder på at drenering eller annen sikring mot vann og fuktighet er utett. Det er imidlertid store fuktereregistreringer innvendig som kan tyde på at drenering ikke fungerer optimalt. Grunnmur anses å fungere som tiltenkt. Det er ikke registrert vesentlige høydeavvik på etasjeskille, slik at grunnmur virker stabil.

TG 2 1.2 Kryp kjeller

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.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

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

Krypkjeller under deler av bolig.

Merknader: Krypkjellergulv er ikke fuktsikret med fuktsperre, og det er ikke etablert lufteventiler. Krypkjeller har dør fra kjeller. Målinger viser vektprosent 21,5 % i kjellerhimling, noe som overstiger grenseverdien på 20 % og kan indikere fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: Det er registrert utilstrekkelig fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen. Terreng heller i retning bygningen i stedet for bort fra den, og dette avviker fra anbefalte byggetekniske prinsipper for fuktsikring. Når terreng ikke leder overflatevann bort fra bygningskroppen, øker det belastningen på grunnmurens ytre fuktsikring og eksisterende dreneringssystem. Det er ikke registrert aktive fuktskader per i dag, men avviket kan på sikt føre til bygningsmessige og økonomiske konsekvenser, eksempelvis innvendig fukt, råte eller behov for utbedring av drenering. Terreng bør helle med minimum 1:50 (ca. 2 cm per meter) ut fra grunnmuren, og helning bør etableres i en avstand på minimum 3 meter for å sikre god avrenning..

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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.

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

Merknader: Det er registrert noe grønske, råte og svertesopp på vindskier og gesims. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert, da dette er en lukket konstruksjon. For å inspisere vindskier med råteskade kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ytterkledning er malt uten at løs gammel maling er fjernet eller skrappt bort, noe som medfører at nymalt maling flasser lett av. Tilstrekkelig lufting bak trepanel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep, med hensyn til byggemåte ved oppføring. Det er registrert skade/råte på ytterkledning, spesielt i hjørne på husets fremside mot nord, hvor det også er registrert fuktmerker i kjeller på aktuell plass.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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. Ytterdør fra har ukjent årstall,

Merknader: Vinduer er fra byggeår og vurderes skiftet. Vinduer trenger vedlikehold. Innvendige foringer har fuktmerker som følge av begrenset overflatebehandling. Utvendig omramming er utført uten oppbrett på beslag. Detaljering av vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i vegg, men denne utførelsen er sårbar for fuktbelastning og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjon, samt medføre behov for hyppigere vedlikehold. Altandør og stort vindu i gavl er skiftet ca. 2007. Ett vindu i kjeller er montert med innsiden ut. Bygningsdelen har nådd over halvparten av normal forventet levetid.

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 antas at det er Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper fra byggeåret 1961

Merknader: Skorstein over tak er kledd med beslag. Høyden på pipen ble visuelt vurdert fra bakkeplan, og den ser ut til å ha tilfredsstillende høyde over møne. Det mangler godkjent takstige, da nederste trinn ikke er montert. Det er ingen tilkomst til undertak, da taket er dekket med stålplater. Takrenner og nedløpsrør er i stål, nedløp er ført videre til bakken og har flere skader. Selve takkonstruksjonen kan ikke kontrolleres da det ikke er tilkomst verken fra utside eller innside. Bygningsdelen har nådd over halvparten av normal forventet levetid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1960

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

Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret. Stålplater med taksteinsprofil som ytterteking. Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå

Merknader: Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for undersøkelse. Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik eller pålegg fra feiervesenet, og det er ikke kjent om det finnes avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet. Pipe og ildsted er derfor ikke vurdert. Høyden til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon av tak krever ekstra sikringstiltak. Takteking ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan, og det opplyses at takteking ble skiftet i 2005. Takplatene er værslitte og har rustdannelser. Det er ikke tilgang til lekting og undertak da taket er dekket med stålplater, og undertak ble derfor ikke undersøkt. Takrenner og nedløp er av metall og ført ned til bakkenivå. Det er ikke montert snøfangere, noe som gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg ikke er ivarettatt. Bygningsdelen har nådd over halvparten av normal forventet levetid.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

- Baderomsplate på vegger og mdf panel i himling

Merknader: Det ble registrert forhøyede fuktverdier i plate i dusjnische. Badet har elektrisk avtrekksvifte, men ingen ventil i vindu. Tilluft til rommet skjer via åpning ved terskel.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv

Merknader: Det er tilstrekkelig fall til sluk. Membran er ikke synlig ved terskel, og det kan derfor ikke dokumenteres tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp dørterskel. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført membran- og flisarbeid.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Fuktsøk inne på flislagte våtrom er ikke utført, da dette kan gi uklare indikasjoner på om fukt ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da det er registrert fukt i baderomsplate i dusjnisse. Membran er ikke synlig i sluk.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er 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 antas å være fra ca. 2020. Det er ikke montert aquastopp på vanninstallasjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke registrert forhøyede verdier eller avvik fra referansemålinger på antatt tørre steder. Det er registrert noe knirk i gulvet

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.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er 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.

Yttervegger i kjeller er av mur/betong er delvis utført semetbasert treullplate

Merknader: Kjeller er uinnredet. Måling viser vektprosent på 21,5?% i himling, noe som overstiger 20?% og kan være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er registrert fuktskjolder og fuktige vegger.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår

Merknader: Gulvet har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Gulv mot grunn antas å være uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen, da dette ikke var vanlig ved byggeår. Dette kan føre til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen. Det er registrert synlig fukt i gulv.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

Merknader: Kjeller er uinnredet, og gulv mot grunn har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Gulv antas å være uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen, noe som kan føre til at mur og betong trekker til seg fukt. Måling viser vektprosent på 21,57% i himling, og det er registrert synlig fukt i gulv og vegger. Det er ingen ventiler i vegger eller vinduer, noe som medfører høy luftfuktighet i rommet.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter 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.

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

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført rørleggerarbeid, og rør-anlegget er kun visuelt besiktet. Lekkasjevann ledes til rom med sluk uten fordelerskap. Stakeluker og lufting er ikke registrert. Det må påregnes at noe sanitærutstyr vil måtte skiftes etter hvert.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder fra 2009 er plassert i rom med sluk

Merknader: - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk
- Varmtvannstank er ikke lekkasjesikret med aquastop.
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

-Varmepumpe fra ca 2009 er montert i stue i 1.

Merknader: -Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje.
- Fungerte som tiltenkt på befaringsdagen
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

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 har naturlig avtrekk med tiluft gjennom spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men ventilasjonen er enklere enn moderne anbefalte løsninger, noe som gjør det vanskeligere å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og tilstrekkelig utskifting 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 1960

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.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og skjult el-anlegg

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktet. Skjulte føringer ligger innebygget i vegger og tak og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse eller godkjenning.

Merknad: Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde, og det er derfor ikke gitt tilstandsgrad. For nærmere vurdering bør autorisert elektriker kontaktes.

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 bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser. Det er heller ikke fremlagt oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligens nåværende tilstand.

Merknad: Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til lovlighet og eventuelle avvik fra gjeldende byggeforskrifter. Eventuelle endringer eller utbygginger bør undersøkes nærmere gjennom byggesaksarkiv eller fagkyndig kontroll.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Begrunnelse: Ingen synlige skader eller deformasjoner, men fuktopptak innvendig indikerer at dreneringsforhold bør følges opp. Risiko: Ved mangelfull drenering kan fukt belaste grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Konsekvens: Potensielt behov for tiltak som forbedret drenering eller overvåkning av fuktnivå for å forebygge skader. Anbefalt tiltak: Følge opp med videre vurdering av drenering og fuktnivå, og eventuelt utbedre drenering dersom fuktproblemene vedvarer.
1.2	Krypekjeller
	Begrunnelse: Manglende fuktsikring og ventilasjon øker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen, men skade er ikke dokumentert utover forhøyet fuktmåling. Risiko: Vedvarende fuktighet kan føre til råte i bjelkelag og isolasjon, samt mugg- og soppdannelse. Konsekvens: Potensielt behov for kostbare utbedringer og skadeforebyggende tiltak dersom fuktproblemene utvikler seg. Anbefalt tiltak: Etablere fuktsperre og ventilasjon, samt følge opp fuktnivå over tid. Eventuell inspeksjon av bjelkelag anbefales dersom fuktverdiene øker.
1.3	Terrengforhold
	Begrunnelse: Avvik fra anbefalt terrengfall gir økt risiko for fremtidige fuktskader dersom tiltak ikke gjennomføres. Risiko: Forhøyet belastning på grunnmur og drenering kan føre til vanninntrengning i konstruksjoner under terreng, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Konsekvens: Potensielle bygningsmessige og økonomiske konsekvenser, inkludert innvendig fukt, råte og behov for utbedring av drenering. Anbefalt tiltak: Etablere terrengfall med minimum 1:50 bort fra grunnmur over en avstand på minst 3 meter for å sikre tilfredsstillende avrenning.
2.1	Yttervegger
	Begrunnelse: Skade og tegn på fuktighet i ytterkledning og vindskier gir moderat risiko for videre forringelse, men konstruksjonen er ikke fullt innsisert uten destruktive inngrep. Risiko: Råte og sopp kan utvikle seg videre og spre seg til underliggende konstruksjon dersom tiltak ikke gjennomføres. Konsekvens: Potensielt behov for utskifting av kledning og vindskier, samt reparasjon av eventuell underliggende konstruksjon. Anbefalt tiltak: Skifte skadet kledning og vindskier, vurdere inspeksjon av underliggende konstruksjon ved behov, og sikre korrekt behandling og lufting ved montering av ny kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Begrunnelse: Vinduer viser tegn på aldring og vedlikeholdsbehov, med enkelte konstruksjonsdetaljer som gir økt risiko for fuktbelastning. Risiko: Fortsatt eksponering for fukt kan redusere levetid på vinduer og underliggende konstruksjon. Konsekvens: Potensielt behov for utskifting eller reparasjon av vinduer og tilhørende konstruksjon. Anbefalt tiltak: Planlegge vedlikehold og vurdering av utskifting, samt sikre korrekt tetting og behandling av vinduer og beslag for å redusere fuktrisiko.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Begrunnelse: Manglende tilgang til undertak og skader på takrenner gir moderat risiko for fuktproblematikk og slitasje over tid. Risiko: Mulig vanninntrengning, lekkasje og skade på takkonstruksjon og underliggende konstruksjoner ved kraftig nedbør. Konsekvens: Potensielt behov for utbedring eller utskifting av takrenner, beslag, takstige og deler av takkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Jevnlig vedlikehold og kontroll av takrenner og beslag, vurdering av takstige og eventuelt nærmere inspeksjon av takkonstruksjon ved tilgjengelighet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Begrunnelse: Værslitasje, rustdannelse og manglende snøfangere gir moderat risiko for skade, samtidig som undertak og skorstein ikke er innsisert. Risiko: Mulig vannlekkasje, skade på takkonstruksjon og konstruksjoner under tak, samt fare for snø- og isfall. Konsekvens: Potensielt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av takdekke, takrenner, beslag og eventuelt snøfangere. Anbefalt tiltak: Følge opp taktekking, renner og beslag, vurdere sikkerhetstiltak mot snø og is, og gjennomføre inspeksjon av undertak og pipe når mulig.

7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Begrunnelse: Moderat avvik i fuktforhold kombinert med begrenset ventilasjon gir økt risiko for utvikling av fuktskader over tid. Risiko: Mulig fuktopphopning i konstruksjon og overflater, som kan føre til mugg, råte og redusert levetid på bygningsmaterialer. Konsekvens: Potensielt behov for utbedring av ventilasjon og kontroll/utbedring av fuktsikring i dusjnise. Anbefalt tiltak: Følge opp ventilasjon, vurdere supplerende fuktmålinger og eventuelt utbedre tetting og ventilasjon i rommet..
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Begrunnelse: Manglende synlig membran ved terskel og fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til tett og funksjonell våtromskonstruksjon. Risiko: Potensiell vanninntrengning under flis og membran kan føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner. Konsekvens: Omfattende og kostbare utbedringer kan bli nødvendige ved skadeoppdagelse. Anbefalt tiltak: Dokumentasjon bør fremskaffes, og tilstand på membran bør kontrolleres. Vurder supplerende tiltak som fuktsøk eller åpning av konstruksjon for inspeksjon ved mistanke om skade.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Begrunnelse: Begrensninger i undersøkelsesmetode og manglende synlig membran øker usikkerheten knyttet til våtrommets tetthet og fuktstatus. Risiko: Skjulte fuktskader kan utvikle seg uoppdaget, med risiko for skader på konstruksjoner og helseplager. Konsekvens: Potensielt kostbare reparasjoner og behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av skader. Anbefalt tiltak: Vurdere supplerende undersøkelser som fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner, og eventuelt åpning for inspeksjon av membran og underliggende konstruksjon.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Begrunnelse: Fravær av aquastopp anses å gi økt risiko for vannskade ved lekkasje fra vannførende tilkoblinger. Byggeteknisk forskrift (TEK17 § 15-5) krever at vanntilkoblinger uten avløp til sluk eller overløp skal sikres med automatisk lekkasjestopper. For kjøkken montert i eller etter 2017 er slik sikring påbudt. Risiko: Uoppdaget lekkasje kan føre til fuktskader på gulv, innredning og underliggende konstruksjoner. Konsekvens: Potensielt kostbare reparasjoner og utskifting av bygningsdeler, samt mulig risiko for sekundærskader som muggvekst. Anbefalt tiltak: Montere aquastoppventil i samsvar med gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for skjulte vannlekkasjer.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Begrunnelse: Forhøyede fuktverdier og synlige fuktmerker indikerer moderat risiko for fuktskader. Risiko: Skjulte fuktskader kan utvikle seg videre, med mulig påvirkning på konstruksjon, innemiljø og helse. Konsekvens: Potensielt behov for utbedring og videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken. Anbefalt tiltak: Kontrollere fuktkilder, forbedre drenering og ventilasjon, samt følge opp med supplerende fuktmålinger og eventuell utbedring av konstruksjoner.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Begrunnelse: Manglende fuktsikring og synlige fuktmerker gir moderat risiko for fuktskader i gulvkonstruksjonen. Risiko: Skjulte fuktskader kan utvikle seg videre og påvirke byggets konstruksjon og innemiljø. Konsekvens: Potensielt behov for utbedring av fuktsikring og gulvkonstruksjon. Anbefalt tiltak: Følge opp med fuktmålinger, vurdere tiltak for drenering, fuktsikring og eventuelt rehabilitering av gulv mot grunn.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Begrunnelse: Manglende fuktsikring, forhøyede fuktverdier og synlig fukt kombinert med dårlig ventilasjon gir moderat risiko for fuktskader i kjellerkonstruksjonen. Risiko: Skjulte fuktskader kan utvikle seg videre, med risiko for konstruksjonsskader, muggdannelse og helseplager. Konsekvens: Potensielt behov for utbedring av fuktsikring, ventilasjon og skadde konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Følge opp med supplerende fuktmålinger, etablere ventilasjon i kjeller, vurdere tiltak for drenering og fuktsikring, samt eventuelt rehabilitering av gulv og vegger der fuktbelastning er påvist.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	TG: 2 Begrunnelse: Manglende dokumentasjon, begrenset inspeksjon og alder på anlegget gir moderat usikkerhet knyttet til funksjon og risiko for skjulte feil. Risiko: Skjulte lekkasjer kan oppstå, som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og som kan medføre fuktskader og behov for destruktive tiltak for utbedring. Konsekvens: Potensielt behov for utskifting av sanitærutstyr, reparasjon av rør eller større inngrep for å rette opp lekkasjer. Anbefalt tiltak: Vurdere faglig uttalelse fra rørlegger og planlegge supplerende inspeksjon eller utskifting av eldre utstyr.
10.5	Ventilasjon Begrunnelse: Ventilasjonssystemet oppfyller ikke dagens anbefalte krav, og luftutvekslingen kan være utilstrekkelig. Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og økt risiko for mugg og innneklimaproblemer. Konsekvens: Kan medføre helseplager, reduksjon i levetid på bygningsmaterialer og behov for utbedring av ventilasjon. Anbefalt tiltak: Vurdere oppgradering av ventilasjonssystemet for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og utskifting av luft i boligen.