

Enebolig Jonsvannsveien 545
Jonsvannsveien 545
7057 JONSVATNET



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 22/08/2025

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:29, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Thomas Andre Eriksen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3 402 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1905

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.08.2025
Forutsetninger:	Ingen tilgjengelige opplysninger om boligen Boligen er inspisert ved en visuell befaringsdag i dagslys. Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne datoen. 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
Oppdragsgiver:	Thomas Andre Eriksen dødsbo v/ bostyrer Roy Hedly Karlsen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter NMS2

OM TOMTEN:

Ligger i et svakt hellende terreng Tomt er ikke opparbeidet

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført over flere plan med hoved konstruksjon av betong/mur i kjelleretasje. Yttervegger i trekonstruksjon med stående tre kledning. Saltak konstruksjon og teknet med stålplater. Vinduer er med 3-lags isolerglass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som uferdig med flere vesentlige og alvorlige avvik. Sentrale bygningsdeler som grunnmur/drenering, yttervegger, tak, våtrom og tekniske installasjoner har mangelfull utførelse, uferdige løsninger eller manglende dokumentasjon.

Det er registrert alvorlige forhold ved våtrom (TG3) og ventilasjon (TG3), samt betydelige svakheter ved grunnforhold, yttervegger og tekniske installasjoner (TG2). Disse forholdene innebærer høy risiko for fukt- og konstruksjonsskader dersom tiltak ikke utføres.

Kjøper må påregne omfattende ferdigstilling, utbedring og rehabilitering av flere bygningsdeler. Arbeidene bør utføres av fagkyndige og i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke foretatt dokumentkontroll da det er et dødsbo og ingen tilgjengelige dokumentasjon

Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av romer i samsvar med eventuelle tillatelser

Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud,

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

Hall/trapp: Flis på gulv. Malt plater på vegger og i himling
Kjøkken: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Panel i himling
Stue: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Panel i himling

2. Etasje

Bad: Flis på gulv. Baderomsplater på vegger. Plater i himling
Loftstue: Laminat på gulv. Malt plater på vegger og i himling
Soverom 1: Laminat på gulv. Malt plater på vegger og i himling
Soverom 2: Laminat på gulv. Malt plater på vegger og i himling

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.

Kontroller på loftstue og her er det avvik på ca 3 cm

GULV:

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

Dels knirk/knitring flere 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.

Det er montert en midlertidig dør inn til loftstue

TRAPP

Det er registrert noe knirk i trapp

Mangler også noe 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:

Enebolig under oppussing

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
Kjeller	37					37
1. Etasje	56				56	
2. Etasje	42				42	
SUM BYGNING	135					
SUM BRA	135					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje Uthus		28				28
2. etasje Uthus		30				30
SUM BYGNING		58				58
SUM BRA	58					

BRA-i:

Kjelleretasje:Uinnredet

1.Etasje:

Hall/trapp, Kjøkken. Stue

2.Etasje med mellomplan

Bad. Loftstue og 2 soverom

BRA-e:

Uthus

MERKNADER OM AREAL:

LOFT

På loft er det beregnet areal mindre enn gulvareal. Grunnen er at areal ikke er måleverdig på grunn av lav himlingshøyde.

TRAPPEROM

- Trapperom er medregnet i arealet
- Rom på loft har større gulvareal enn målbart areal

MÅLING

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

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Frittstående uthus er ikke vurdert i denne rapport men det kan vurderes som rivingsobjekt

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

22/08/2025



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.

Grunnmur av termomur

Merknader: Grunnmuren er vurdert både utvendig og innvendig. Utførelsen tyder på at den er oppført med termomur, men det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter dette. Det er registrert isolasjon på både inn- og utsiden. Det er ikke observert synlige skader på grunnmuren.

Det er imidlertid registrert at det ikke er fylt inn til mur på alle steder. Grunnmursplast og drenering er heller ikke montert på disse områdene. Det anbefales å etablere korrekt tilbakefylling, grunnmursplast og drenering der dette mangler, for å redusere risiko for fuktinntrenging. Tiltak bør prosjekteres og utføres av fagkyndig.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold rundt bolig

Merknader: Det er registrert utilstrekkelig fall på terrenget fra grunnmur på øvre side av boligen. Det er flere steder ikke fylt inn til murene. Når terrenget ikke leder overflatevann bort fra bygningskroppen, øker dette belastningen på grunnmurens ytre fuktsikring og eksisterende dreneringssystem. Det er også registrert at drenering ikke er ferdig montert.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Merknader: Ca. 50 % av ytterveggene er ikke ferdigstilt med kledning og omramming rundt vinduer. Asfaltplater er eksponert og viser svelling som følge av lengre tids værbelastning. Det er usikkerhet om tilstand bak svellede asfaltplater. Eksisterende kledning på øvrige vegger har behov for vedlikehold.

Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og ble ikke inspisert. For nærmere vurdering kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Tilstrekkelig lufting bak trekledning og konstruksjon kan ikke konstateres uten fysisk inngrep. Byggemåte ved oppføringstidspunktet er lagt til grunn for vurderingen. Det anbefales å ferdigstille kledning og omramming rundt vinduer, samt vedlikeholde eksisterende kledning. Videre bør asfaltplater som har svelling vurderes utskiftet. Tiltak bør utføres snarest for å redusere risiko for fuktskader.

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.

Vinduer og verandadører med to og tre lags glass fra ca 2019. Ytterdør fra med ukjent årstall

Merknader: Vinduer og verandadører har to- og trelags glass, antatt fra ca. 2019. Ytterdør har ukjent alder, men det er registrert bruksslitasje. Det er stedvis ikke ferdigstilt arbeid rundt enkelte vinduer på yttersiden. Det anbefales å ferdigstille og overflatebehandle utsiden rundt vinduene snarest, slik at tetthet og bestandighet ivaretas.

4. Tak

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Plassbygget saltakskonstruksjon

Merknader: Selve takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da yttertaket er tekket med Decra, og det er påkledd fra innsiden. Det foreligger ingen tegninger eller opplysninger om dimensjonering og utførelse av konstruksjonen.

Skorstein over tak er kledd med beslag. Ved visuell vurdering fra bakkeplan ser pipen ut til å ikke ha tilfredsstillende høyde over mønet, i henhold til anbefalte krav for god trekk og brannsikkerhet. Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon på takkonstruksjonens utførelse dersom mulig. For pipen anbefales kontrollmåling av fagkyndig for å avklare høyde i forhold til forskriftskrav, og eventuelt utføre nødvendige utbedringer.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertekking av tak er decra

Merknader: Det er registrert noe mose på taktekkingen. Det har falt et tre bort på taket, og det kan være mulig skade på Decra-tekking, men dette ligger utenfor vegglivet. Undertak og lekter har ikke vært mulig å vurdere, da det ikke er tilkomst verken fra utsiden eller innsiden. Det er videre registrert at taknedløp fra takrenner ikke er montert. Det anbefales å fjerne mose fra taket, samt å foreta en nærmere kontroll av taktekkingen, spesielt i området der treet har falt ned. Videre anbefales det å søke tilkomst for å vurdere undertak og lekter, eventuelt ved inspeksjon fra fagkyndig med kamera eller åpning. Taknedløp bør monteres for å sikre forsvarlig bortledning av vann fra takflaten.

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger og takplater i himling

Merknader: Det er registrert at enkelte takplater er i ferd med å løsne. Videre er det ikke fuget i hjørner rundt innkassing av sistene, og veggplater er ikke festet over innkassingene.

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flis på gulv

Merknader: Det er registrert hulrom under enkelte fliser. Gulvet har ikke fall mot sluk, men fremstår helt flatt. Det er ikke etablert terskel ved skyvedør. På badet er det montert to sluk; ett i dusjsone og ett under badekar.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: Gulvet er helt flatt og det er ikke etablert oppbrett på membran ved døråpning. Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel, og baderomsplater fungerer som membran på vegger. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, produktvalg eller samsvarserklæring.
 Det er ikke utført fuktsøk inne på flislagt gulv, da slike målinger ofte gir uklare resultater for hvor fukten ligger (mellom flis og membran, eller under membran). Det er i stedet foretatt fuktsøk på baderomsplater i tilstøtende rom (gang, rett bak dusj). Det ble ikke registrert avvik. Måling viste under 8 % vektprosent, hvilket er innenfor normalt nivå. Det bemerkes imidlertid at badet har stått ubrukt i flere måneder, og avvik kan dermed forekomme ved normal bruk. Dersom det måles verdier over 20 % vil dette være indikasjon på fuktproblematikk i konstruksjonen.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 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 og hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: Kjøkkeninnredning er antatt fra ca. 2020, med mekanisk avtrekk over komfyr. Innredningen har normal bruksslitasje i forhold til alder. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
 Det er utført fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap. Målingene viste ingen forhøyede verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder. Det bemerkes at kjøkkenet ikke har vært i bruk på flere måneder, og avvik kan derfor forekomme ved normal bruk.
 Generelt er det registrert knirk/knitring i gulvkonstruksjonen i hele huset, noe som ikke er uvanlig, men som kan være sjenerende.
 Begrunnelse: Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten. Fuktsøk ga ingen indikasjoner på fuktskader, men begrenset brukstid øker usikkerheten. Hvitevarenes tilstand er ukjent da disse ikke er testet.
 Risiko: Mulig skjulte avvik kan ikke utelukkes da kjøkkenet ikke har vært i bruk på en stund. Knirk/knitring i gulv gir ingen konstruktiv risiko, men kan oppleves som en komfortulempe.
 Konsekvens: Ingen påviste skader pr. dags dato. Normal oppfølging og vedlikehold må påregnes.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1

9.1.1 Veggene og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Yttervegger i kjeller er av grunnmurselementer

Merknader: Yttervegger i kjeller er oppført av grunnmurselementer og fremstår uten overflatebehandling. Kjelleren er uinnredet.

Begrunnelse: Grunnmurselementene fungerer som bærende konstruksjon og er i seg selv ikke et avvik. Manglende overflatebehandling gir imidlertid et mer sårbart uttrykk mot mekaniske skader og støv.

Risiko: Uinnredede kjellere uten fuktsikring og overflatebehandling vil normalt ha noe høyere risiko for fuktrelaterte forhold, særlig ved høy grunnvannstand eller dreneringssvikt.

Konsekvens: Ingen direkte skader registrert. Eventuell fremtidig innredning bør planlegges med tanke på fuktsikring og tilpassede materialvalg.

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Ingen kjellergulv mot grunn

Merknader: Det er ikke etablert kjellergulv. Grunnen ligger åpen, og det registreres oppstigende jordfukt. Kjelleren er uinnredet. Det kan bemerkes at jordfukt over tid kan påvirke konstruksjonen negativt.

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: Det er ikke etablert ventiler eller ventilasjon i kjelleren. Kjelleren er uinnredet, og det er dermed ingen rom beregnet for varig opphold. Det er registrert fuktig klima i kjelleren som følge av at gulvet ikke er fuktsikret.

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2020

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke 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 WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

Merknader: Rørøpplegg er ikke ferdigstilt og er avsluttet provisorisk i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på rørøpplegg og på innebygget sistene for WC. Røranlegget er kun visuelt besiktet. Stakeluker og lufting er ikke registrert. Anbefaling:

Det anbefales at en autorisert rørlegger foretar en nærmere gjennomgang av rørøpplegget og avgir faglig uttalelse. Det bør påregnes tiltak for ferdigstilling og eventuelle nødvendige oppgraderinger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereder fra 2022 er plassert i kjeller

Merknader: Varmtvannstank er plassert i et uferdig rom i kjeller. Det er ikke etablert lekkasjesikring (aquastop eller tilsvarende).

Det anbefales å etablere lekkasjesikring (aquastop/overvåkning eller tilsvarende), samt vurdere plassering og rommets utforming med tanke på vannskadesikkerhet.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Det var sist inspisert i

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon

Merknader: Det er ikke etablert ventilasjon i boligen. Det er ikke registrert ventiler i vegger eller vinduer. Boligen er pusset opp etter 2017, og vurderingen gjøres derfor opp mot kravene i TEK17.

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 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.

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

Det er ikke 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 har derfor ikke vært mulig å kontrollere tilstand eller utførelse av disse delene. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse eller godkjenning. Det finnes ingen opplysninger om det elektriske arbeidet, og arbeidet fremstår trolig ikke ferdigstilt. Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde. For fullstendig vurdering og kontroll anbefales det å kontakte autorisert elektriker.

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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Begrunnelse: Manglende tilbakefylling, grunnmursplast og drenering gir økt risiko for fuktinntrenging i muren. Selv om det ikke er synlige skader pr. dags dato, representerer dette et avvik fra normal byggeskikk. Risiko: Over tid kan manglende fuktsikring gi fuktopptak i grunnmuren, med risiko for skader på konstruksjon og innemiljø. Konsekvens: Det må påregnes tiltak for å sikre muren, spesielt dersom kjelleren eller underetasjen skal benyttes til annet enn uinnredet lager.
1.3	Terrengforhold
	Begrunnelse: Manglende fall og uferdig drenering er et klart avvik fra normal byggeskikk. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonene under terreng. Risiko: Ved kraftig nedbør er det forhøyet risiko for vannansamling langs grunnmuren og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre skader på murverk, isolasjon og innemiljø. Konsekvens: Fuktbelastningen kan redusere levetiden til konstruksjonene og gi behov for omfattende utbedringer dersom tiltak ikke iverksettes.
2.1	Yttervegger
	Begrunnelse: Manglende kledning og omramming rundt vinduer gir utilstrekkelig beskyttelse av underliggende bygningsdeler. Eksponerte asfaltplater som har vært utsatt for værbelastning over tid viser tegn til svelling, hvilket er et tydelig avvik. Risiko: Eksponert konstruksjon kan medføre fuktopptak, deformasjon og redusert levetid. Manglende ferdigstilling rundt vinduer gir økt risiko for vanninntrengning. Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, kan konstruksjonen bli utsatt for skader som kan kreve omfattende reparasjoner.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Begrunnelse: Selv om vinduene og verandadørene er relativt nye og fungerer som tiltenkt, representerer manglende ferdigstilling rundt vinduer på yttersiden et avvik fra normal byggeskikk. Dette gir økt risiko for fuktopptak og skader i konstruksjonen. Risiko: Åpne eller uferdige overganger rundt vinduer kan medføre vanninntrenging, fuktskader, kuldebroer og varmetap. Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak for ferdigstilling må derfor påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Begrunnelse: Manglende tilgang til takkonstruksjonen gir usikkerhet rundt utførelse og tilstand. Pipens tilsynelatende lave høyde i forhold til mønet er et avvik fra gjeldende krav, og kan påvirke funksjon og sikkerhet. Risiko: Skjulte avvik i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Lav pipehøyde kan gi dårlig trekk i ildsted, røykinnslag og økt risiko for brannfare. Konsekvens: Usikkerhet om konstruksjonens bæreevne og sikkerhet. Pipens høyde kan medføre redusert funksjon eller brudd på krav i henhold til forskrift og skorsteinsprodusentens anvisninger.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Begrunnelse: Mosevekst, mulig mekanisk skade etter trefall og manglende taknedløp er avvik fra normal byggeskikk og representerer økt risiko for redusert funksjon og forkortet levetid på tekkingen. Manglende tilgang til undertak og lekter medfører usikkerhet rundt tilstand og utførelse. Risiko: Mose kan gi fuktbelastning på tekking og redusere avrenning. Mulig skade på Decra kan gi vanninntrenging. Manglende taknedløp kan føre til at vann ledes ned langs vegger og grunnmur, med risiko for fuktskader. Konsekvens: Økt risiko for vannlekkasje i takkonstruksjon og fuktskader på fasade og grunnmur. Manglende nedløp kan også bidra til erosjon ved grunnmur og høyere belastning på dreneringssystem.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Begrunnelse: Manglende fuging og utilstrekkelig feste av plater utgjør en svakhet i utførelsen, og avviker fra normal byggeskikk. Risiko: Dette kan føre til fuktinntrenging ved vannsøl og kondens, samt bevegelse i platene over tid. Risiko for skader i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes dersom forholdet vedvarer. Konsekvens: Estetiske skader og redusert funksjon. Økt risiko for sekundære fuktskader dersom tetthet ikke utbedres. Det bør påregnes utbedring med korrekt feste og fuging.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate

	Begrunnelse: Manglende kjellergulv og oppstigende fukt fra grunnen representerer et avvik fra normal byggeskikk. Dette begrenser rommets bruksverdi og medfører risiko for fuktrelaterte skader. Risiko: Vedvarende jordfukt kan føre til økt luftfuktighet, kondens og risiko for mugg/soppvekst. Over tid kan dette skade både lagrede materialer og tilstøtende konstruksjonsdeler. Konsekvens: Kjelleren kan ikke benyttes som oppholdsrom. Fremtidig innredning fordrer etablering av gulv med fuktsperre. Det bør påregnes tiltak dersom arealet ønskes utnyttet utover dagens funksjon.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Begrunnelse: Manglende ventilasjon og fuktsikring gir dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktproblematikk. Risiko: Vedvarende fuktig klima kan gi grobunn for mugg- og soppvekst, samt bidra til nedbrytning av organiske materialer og luktproblemer. Konsekvens: Kjelleren er ikke egnet som oppholdsrom. Fukt- og ventilasjonstiltak må påregnes dersom rommet ønskes innredet eller benyttet til mer enn kaldt lager.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Begrunnelse: Uferdig røropplegg og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets utførelse og funksjon. Manglende registrerte stakeluker og lufting er avvik fra normal utførelse. Risiko: Provisoriske løsninger øker risikoen for lekkasjer og utilsiktet vannskade. Eldre røranlegg har generelt høyere risiko for lekkasje, og eventuelle feil kan kreve destruktive tiltak ved utbedring. Konsekvens: Usikker funksjon og tetthet i anlegget. Skjulte lekkasjer kan gi omfattende følgeskader.
10.2	Varmtvannsbereder
	Begrunnelse: Manglende lekkasjesikring for varmtvannstank er et avvik fra anbefalt praksis. Plassering i uferdig rom gir ingen ekstra sikring mot eventuelle lekkasjer. Risiko: Vannlekkasje fra tank kan gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom, særlig da det ikke er etablert sluk eller oppsamlingssystem. Konsekvens: Uoppdagede lekkasjer kan gi omfattende skader over tid. Tiltak med lekkasjesikring og eventuell oppgradering av rommets funksjon må påregnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Begrunnelse: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, og det mangler terskel ved døråpning. Dette innebærer at funksjonskravene for et våtromsgulv ikke er oppfylt. Risiko: Manglende fall kan føre til stående vann og mangelfull avrenning til sluk. Fravær av terskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Hulrom under fliser kan føre til løse fliser. Konsekvens: Vannskader i tilstøtende rom eller underliggende konstruksjoner kan oppstå. Gulvet vurderes å mangle nødvendig funksjon som våtromsgulv. Tiltak med oppbygging/rehabilitering av gulvet må påregne
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Begrunnelse: Manglende oppbrett på membran ved dør og fravær av dokumentasjon på utførelse og produkter representerer alvorlige avvik fra byggeteknisk forskrift og god byggeskikk. Funksjonen til tettesjiktet kan derfor ikke anses som tilfredsstillende dokumentert eller ivaretatt. Risiko: Betydelig fare for fuktinntrenging i konstruksjoner ved normal bruk. Risiko for lekkasjer til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner vurderes som høy. Konsekvens: Potensielt omfattende følgeskader, herunder råte, sopp og behov for full rehabilitering. Tettesjiktet vurderes å ha manglende funksjon som våtromsmembran. Utbedring/rehabilitering må påregnes. Pris er avhengig av utførelse og omfang
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.5	Ventilasjon
	Begrunnelse: TEK17 stiller krav til at bygninger skal ha forsvarlig ventilasjon som sikrer tilfredsstillende luftutskifting og inneklima. Manglende ventilasjon innebærer at boligen ikke oppfyller gjeldende tekniske krav. Risiko: Manglende ventilasjon gir risiko for dårlig luftkvalitet, høy luftfuktighet og økt risiko for mugg- og soppvekst. Dette kan både medføre helsemessige ulemper og skade på bygningsdeler. Konsekvens: Boligen har ikke tilfredsstillende inneklima og fuktsikring i henhold til dagens forskriftskrav. Etablering av balansert ventilasjonsanlegg eller andre ventilasjonstiltak må påregnes. Kostnad er avhengig av utførelse og omfang
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-