

Enebolig Røåsvegen 51
Røåsvegen 51
7300 Orkanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 12/08/2025

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:10, Bnr: 200
Hjemmelshaver:	Morten Solem
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 405 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1983

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

24.07.2025

Forutsetninger:

- Boligen er inspisert ved en visuell befaringsdag.
- 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.
- Denne rapporten er ikke en garanti mot skjulte feil, men en tilstandsvurdering basert på visuell inspeksjon og tilgjengelig informasjon.
- Det anbefales at kjøper gjør egne undersøkelser i tillegg til rapportens funn

Oppdragsgiver:

Morten Solem

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

- Tomt i skått terreng med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført over fire plan med hoved konstruksjon av betong/mur i kjelleretasje. Yttervegger i trekonstruksjon med stående tre kledning. Takkonstruksjon er plassbygget og tekket med stålplater. Vinduer er med 2-lags isolerglass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fra 1983 fremstår som generelt godt vedlikeholdt og oppgradert på enkelte punkter, blant annet med utskifting av taktekking i 2009, vinduer i 2011 og installasjon av nyere varmtvannsbereder i 2019. Bygningen har normal alders- og bruksslitasje, og hovedkonstruksjonene vurderes å være funksjonelle innenfor forventet levetid.

Det er imidlertid registrert flere bygningsdeler med tilstandsgrad TG2 og TG3, hovedsakelig knyttet til eldre våtrom, ventilasjonsløsninger og fuktproblematikk i sokkeletasjen. Våtrommene har membran- og tettesjiktløsninger fra byggeåret uten dokumentasjon, og både bad og vaskerom vurderes å ha høy risiko for skjulte fuktskader. Fuktmåling i sokkeletasje viser kritisk høye verdier, kombinert med utilstrekkelig ventilasjon, noe som gir stor fare for råte- og muggutvikling.

Andre avvik omfatter begrenset lufting i undertak med indikasjoner på muggsopp, lav rekkverkshøyde og konstruksjonssvikt på veranda, samt eldre vinduer med redusert restlevetid. VVS-anlegget har deler fra byggeåret, og naturlig ventilasjon gir lavere luftutskifting enn dagens anbefalinger.

Boligen bør påregnes oppgraderinger for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard, særlig knyttet til fuktsikring, ventilasjon og sikkerhetskrav. Videre undersøkelser anbefales for drenering og konstruksjonsforhold i kjeller, samt planlegging av totalrehabilitering av våtrom.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen. Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud,

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at bygningens utforming, planløsning og rombruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Det kan derfor ikke utelukkes at deler av bygget eller bruken av rom ikke er lovlig. Dette kan medføre krav om søknad, bruksendring eller tilbakeføring. Anbefaler avklaring med kommunen før overtakelse.

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

Sokkeletasje med mellomplan:

Hall/trapp: Flis på gulv. Malt panel på vegger. MDF panel i himling

Vaskerom: Belegg på gulv. Malt panel/plate på vegger. Panel i himling

WC: Furu gulv. Malt panel/strie på vegger. Panel i himling

Disponibelt rom: Furu gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling

Kjellerstue: Furu gulv. Malt panel/skifer på vegger. Malt panel i himling

Bod 4,3 m²: Vinyl fliser på gulv. Malt betong på vegger. Panel i himling

Bod 4,8 m²: Vinyl fliser på gulv. Malt betong på vegger. Panel i himling

Bod 7,6 m²: Belegg på gulv. Malt panel/plate på vegger. Malt panel i himling

Bod 10,1 m²: Vinyl fliser på gulv. Malt overflate på vegger. Panel i himling

1.Etasje med mellomplan

VF: Flis på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Hall/trapp: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

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

Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess plate i himling

Bad: Belegg på gulv. Flis på vegger. Panel i himling

WC: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

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

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

Soverom 3: Laminat på gulv. Malt panel/tapet på vegger. MDF panel i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK GULV.

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

GULV:

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

- Knitring/knirk kan forekomme i 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.

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.

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:

Det er skiftet vinduer og ny yttertekking av tak og ny innglasset balkong

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sokkeletasje med mellomplan	91				61	30
1.Etasje med mellomplan	100	15	18	45	100	
SUM BYGNING	191	15	18	45	161	30
SUM BRA	224					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående garasje		33				
SUM BYGNING		33				
SUM BRA	33					

BRA-i:

Sokkeletasje med mellomplan:

Hall/trapp, Vaskerom, WC. Disponibelt rom. Kjellerstue og 4 boder

1.Etasje med mellomplan

VF. Hall/trapp. Stue. Kjøkken. Bad. WC og 3 soverom

BRA-e:

Frittstående garasje over to plan

MERKNADER OM AREAL:**TRAPPEROM**

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje er ikke vurdert i denne rapport

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnnes

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

12/08/2025



Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: Grunnmur er vurdert utvendig. Det er ikke registrert synlige skader som indikerer at drenering eller annen sikring mot vann og fuktighet er utett. Grunnmuren vurderes å fungere som tiltenkt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: Terrenget heller delvis inn mot bygningen, noe som avviker fra anbefalte byggtekniske prinsipper for fuktsikring. Det er ikke registrert aktive fuktskader, men forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Det er usikkert om fuktutslag i disponibelt rom kan relateres direkte til terrengforholdene. Manglende tilfredsstillende fall fra grunnmur kan over tid medføre innvendig fukt, råteskader eller behov for kostbare dreneringstiltak.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

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

Merknader: Ytterkledningen fremstår som godt vedlikeholdt med normal aldersmessig slitasje og enkelte tørkesprekker i nedre kant. Tilstrekkelig lufting bak kledningen kan ikke bekreftes uten fysisk inngrep, men vurderingen er basert på byggemåte fra oppføringstidspunktet. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller skader på synlig del av konstruksjonen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble ikke åpnet for kontroll..

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 fra 2011. Ytterdør fra byggeår og vinduer i kjeller og et soverom

Merknader: De fleste vinduer er fra 2011 og vurderes til TG1, med normale alders- og bruksspor og uten registrerte skader eller tegn til lekkasje. Vinduene i kjeller og på ett soverom er fra byggeåret, har høy alder og redusert restlevetid, og vurderes til TG2. Utvendig omramming er enkelte steder utført uten korrekt oppbrett på beslag, noe som er et avvik fra god byggeskikk og gjør detaljeringen sårbar for fuktpåvirkning. Vindu med foringer på disponibelt rom har fuktmerker på innside

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Prefabrikkerte taksperrer. Taktekkingen er stålplate med takstein mønster

Merknader: Takets konstruksjon består av prefabrikkerte taksperrer. Taktekkingen er utført med stålplater med taksteinmønster. Skorstein over tak er kledd med beslag. Visuell vurdering fra bakkeplan indikerer at pipen har tilfredsstillende høyde over møne. Det er ikke mulig å inspisere undertaket fra utsiden grunnet stålplatetekking. Takrenner og nedløpsrør er i stål, og nedløp føres videre ned til bakkenivå.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1983

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Undertaket antas å være i fra byggeåret. Stålplater med taksteinsprofil som yttertekking

Merknader: Yttertaket ble skiftet i 2008. Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik eller pålegg fra feiervesenet, men pipe og ildsted er ikke vurdert eller kontrollert. Undertak av tro er delvis mørkt og kan ha muggsopp, uten at prøver er tatt. Undertaket synes å ha begrenset lufting. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

- Veranda med utgang fra stue/kjøkken er bygd av normalt solide materialer.

Merknader: Verandagulv er dekket med 11-pk 30x30 cm hardplast gulvplater. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke demontert panel for kontroll av oppkant mot vegg og dør. Det foreligger ingen lastberegninger eller dimensjonering, men konstruksjonen fremstår som stabil. Det er registrert svikt i noen søylepunkter, og terrassen beveger seg i takt med årstidens grunnforhold.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

- Flis på vegg og panel i himling

Merknader: Vindu med omramminger i våtsoner ser ikke ut til å være utført med fuktbestandig materiale. Byggeforskriftene før 1997 hadde ikke samme krav til våtrom som i dag. Bygningsdelen har nådd over halvparten av forventet brukstid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet har belegget med oppbrett på vegger og under dør.

Merknader: Gulvet har belegget med oppbrett på vegger og under dør. Sluk er lett tilgjengelig. Normal levetid for denne typen belegget er ca. 25 år, og belegget har nådd forventet brukstid.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1983

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.

- Ingen membran på vegger

- Belegget på gulv fungerer som membran

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, produkttype eller samsvarserklæring. Fuktsøk på flislagte overflater i våtrom er ikke utført, da dette kan gi uklare indikasjoner på fuktens plassering. Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da badet vurderes til TG 3. Badet har naturlig avtrekk med tilluft via luftespalte under dørblad. Fuktsøk fra tilgjengelige flater i tilstøtende rom ga ingen merknader. Byggeforskriftene før 1997 hadde ikke samme krav til utførelse av våtrom som i dag, og eldre bad vurderes derfor til TG 3.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Malt panel/plate på vegger. Panel i himling.

Merknader: Plater på vegger viser svelling i nedre kant på utsatte områder. Byggeforskriftene før 1997 hadde ikke samme krav til utførelse av våtrom som i dag. Bygningsdelen har nådd over halvparten av forventet brukstid.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet har belegget med oppbrett på vegger og under dør.

Merknader: Gulvet har belegget med oppbrett på vegger og under dør. Sluk er lett tilgjengelig. Det er registrert hull i belegget ved overgang mellom gulv og dør. Normal levetid for denne typen belegget er ca. 25 år, og belegget har nådd forventet brukstid.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1983
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke 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.

- Ingen membran på vegger
- Belegget på gulv fungerer som membran

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, produkttype eller samsvarserklæring. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom da badet vurderes til TG 3. Badet har naturlig avtrekk med tilluft via luftespalte under dørblad. Fuktsøk fra tilgjengelige flater i tilstøtende rom ga ingen merknader. Byggeforskriftene før 1997 hadde ikke samme krav til utførelse av våtrom som i dag, og eldre bad vurderes derfor til TG 3.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

Merknader: Kjøkkeninnredning er fra 2010 med mekanisk avtrekk over komfyr. Innredningen har noe bruks slitasje. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap viste ikke forhøyede verdier eller avvik fra tørre områder.

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Yttervegger i kjeller er av mur/betong er delvis utført.

Merknader: Det er ventiler i vinduer. Vegger og himling har normal bruksslitasje uten synlige skader eller avvik.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Gulvets overflate er tregulv med ukjent oppbygging

Merknader: Gulvet har ingen merkbare eller synlige ujevnheter eller planavvik. Oppbygging er ukjent på oppfjort tregulv.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

Merknader: Det er boret hull på minimum 73 mm for fuktmåling. Måling viser 100 % vektprosent, langt over kritisk nivå på 20 %, noe som indikerer alvorlig fuktbelastning i konstruksjonen. Naturlig avtrekk via ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer anses ikke som tilstrekkelig ventilasjon i rom med varig opphold.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1983
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
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.

-Rørøpplagg fra byggeåret 1983

Merknader: Rørøpplagg fra byggeåret 1983. Det må påregnes utskifting av noe sanitærutstyr over tid. For nærmere vurdering av røranlegget anbefales det å innhente faglig uttalelse fra rørlegger.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2019 er plassert i rom med sluk

Merknader: Varmtvannsbereder fra 2019 er plassert i rom med sluk, og lekkasjesikring anses som ivaretatt. Den er ikke utstyrt med aquastop lekkasjesikring.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

-Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje.

Merknader: Fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ingen vesentlige avvik registrert.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr og våtrom

Merknader: Boligen fra 1983 har naturlig og mekanisk avtrekk fra våtrom, samt ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men er enklere enn dagens anbefalte systemer, noe som kan gi utfordringer med tilfredsstillende luftkvalitet og luftutskifting.

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 1983

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og skjult el-anlegg

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da dette ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde. Store deler av anlegget er skjult bak vegger og himling, og tilstanden på disse delene kan ikke vurderes. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på utførelse eller godkjenning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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:

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at bygningens utforming, planløsning og rombruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Det kan derfor ikke utelukkes at deler av bygget eller bruken av rom ikke er lovlig. Dette kan medføre krav om søknad, bruksendring eller tilbakeføring. Anbefaler avklaring med kommunen før overtakelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales ytterligere undersøkelse på drenering og fukt i kjellervegg

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Eldre vinduer har begrenset restlevetid og vil ha økt risiko for luft- og vanninntrengning over tid. Manglende oppbrett på beslag øker risikoen for fuktskader og kan forkorte levetiden til både vinduer og tilstøtende konstruksjon. Det må påregnes hyppigere vedlikehold og mulig utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Begrunnelse: Begrenset lufting i undertak og misfarging som kan indikere muggsopp. Visuell inspeksjon uten destruktive inngrep. Risiko: Mulig fuktrelaterte skader og redusert levetid på undertak og konstruksjon. Konsekvens: Kan medføre behov for utbedring eller utskifting av undertak tidligere enn forventet, samt økte vedlikeholdskostnader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Begrunnelse: Lav rekkverkshøyde i forhold til gjeldende forskriftskrav og registrert svikt i søylepunkter. Risiko: Økt risiko for fallulykker ved bruk, samt mulighet for konstruksjonsskader over tid. Konsekvens: Behov for tiltak for å sikre rekkverket og stabilisere søylepunkter for å ivareta sikkerhet og levetid.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Begrunnelse: Omramminger i våtsoner mangler dokumentert fuktbestandighet, kombinert med alder på bygningsdelen. Risiko: Økt fare for fuktopptak, oppsvelling og skader i treverk. Konsekvens: Kan medføre behov for utskifting eller utbedring tidligere enn normalt, samt risiko for følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Begrunnelse: Belegget er i slutfasen av forventet levetid og har redusert sikkerhet mot fuktinntrengning. Risiko: Økt sannsynlighet for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Konsekvens: Behov for utskifting for å opprettholde fuktsikkerhet og unngå kostbare følgeskader.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Begrunnelse: Synlig svelling i nedkant indikerer fuktopptak og redusert materialkvalitet. Risiko: Videre fuktopptak kan føre til oppsprekking, misfarging og skader på tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Kan medføre behov for utskifting eller rehabilitering tidligere enn normalt.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Begrunnelse: Hull i belegget reduserer fuktsikkerheten, kombinert med at belegget er i slutfasen av forventet levetid. Risiko: Økt sannsynlighet for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Konsekvens: Behov for snarlig utskifting for å opprettholde fuktsikkerhet og unngå kostbare følgeskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Begrunnelse: Alder på anlegget tilsier at deler nærmer seg eller har passert forventet levetid. Risiko: Økt sannsynlighet for lekkasjer og driftsproblemer. Konsekvens: Kan medføre behov for delvis eller full utskifting av røropplegg og tilhørende sanitærutstyr.
10.5	Ventilasjon
	Begrunnelse: Ventilasjonsløsningen har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens krav og anbefalinger. Risiko: Redusert luftutskifting kan føre til opphopning av fukt og forurensninger innendørs. Konsekvens: Kan påvirke innneklima og føre til økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Begrunnelse: Manglende dokumentasjon på oppbygging og materialbruk, kombinert med alder og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Risiko: Høy sannsynlighet for skjulte fuktskader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens: Kan medføre behov for totalrehabilitering av våtrom for å oppnå forskriftsmessig standard og fuktsikkerhet.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Begrunnelse: Manglende dokumentasjon, kombinasjon av alder og forskriftsnivå ved oppføringstidspunktet gir høy usikkerhet om oppbygning og fuktsikring. Risiko: Stor sannsynlighet for skjulte fuktskader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens: Kan medføre behov for totalrehabilitering for å oppnå forskriftsmessig standard og fuktsikkerhet.
9.1.3	Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon
	Begrunnelse: Ekstremt høye fuktverdier kombinert med utilstrekkelig ventilasjon. Risiko: Stor fare for råte, muggvekst og helseskadelig innemiljø. Konsekvens: Krever omfattende utbedring, inkludert utbedring av fuktkilde, forbedret ventilasjon og mulig utskifting av skadet konstruksjon. Pris er avhengig av omfang og utførelse
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-