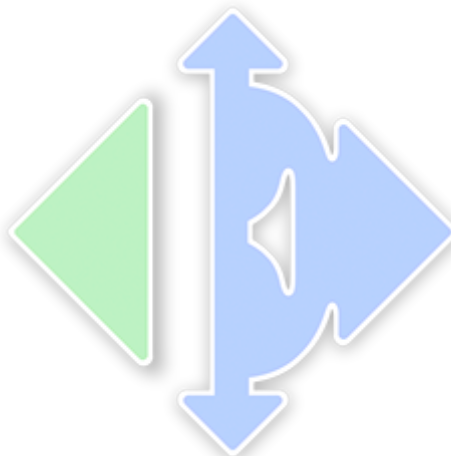


Fritidsbolig Nordvoll 127
 Nordvoll 127
 6657 RINDAL



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 31/01/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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.

Det 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:69, Bnr: 37

Hjemmelshaver: RIGMOR LIE

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: 499 m²

Konsesjonsplikt:

Adkomst: PRIVAT

Vann: Ikke innlagt

Avløp: Ingen avløp

Regulering: Nordvoll hytteområde

Offentl. avg. pr. år:

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi:

Byggeår: 1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.01.2026
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var ikke til stede under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Rigmor Lie
Tilstede under befaringen:	Ingen andre
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Naturtomt, svakt hellende mot sør.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på pilarer. Veggkonstruksjon er i bindingsverk med stående panel utvendig. Taket er et sperretak og er tekket med torv. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Koblet vindu fra byggeåret.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Fritidsboligen trenger oppussing
- Søler må rettes opp /skiftes på grunn av svikt

ANNET:

BRANNSIKKERHET:

-Røykvarslere er montert.

DOKUMENTKONTROLL:

Det foreligger ikke tilgjengelige dokumenter for eiendommen, og det er ikke gjennomført dokumentkontroll. Spørreskjema fra selger/taksmann er ikke utfylt. Informasjon om eiendommen er basert på tilgjengelige opplysninger hentet fra PropCloud.

Risiko

Manglende dokumentasjon og begrenset informasjonsgrunnlag innebærer risiko for at forhold av betydning for eiendommen ikke er avdekket eller vurdert i forbindelse med rapporten.

Konsekvens

Forholdet kan medføre at kjøper ikke får full oversikt over eiendommens tilstand og historikk. Dette kan få betydning for kjøpers vurdering av eiendommen og eventuelle senere forhold knyttet til bruk, vedlikehold eller utbedringsbehov.

Anbefalt tiltak

Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i tilgjengelig dokumentasjon vedlagt salgsoppgaven. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det særskilt oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom

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

Hytte:

Stue: Tregulv, Malt panel på vegger. Malt panel med rundtømmeråser i tak.

Kjøkken: Tregulv, Malt panel på vegger og i tak.

Soverom 1: Tregulv, Malt panel på vegger og i tak.

Soverom 2: Tregulv, Malt panel på vegger og i tak.

Utvendig bod:

Bod med utedo: Innvendig er det lagt tregulv. Oppdelt med 2 stk do som er oppbygget av lecablokker.

Redskapsbod: Uinnredet med grus på gulv

Sylinderformet badstue:

Innvendig kledd med panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVIK

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 80 mm på over lengre strekker der måling kunne utføres
- Kjøkken har planavvik på 80 mm

GULV:

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

- Planavvik

VEGG/HIMLING:

- På grunn av søylefundamenter svikter blir det avvik på retning og planhet.
- 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.

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 ikke kjent om det er utført vesentlige endringer etter byggeåret.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:

- Fradrag:

= **Teknisk verdi bolig:**

Tomteverdi:

Markedsverdi (normal salgsverdi):

=

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	42			23
SUM BYGNING	42			23
SUM BRA	42			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utvendig bod/uthus		26		
Badstue				
SUM BYGNING		26		
SUM BRA	26			

BRA-i:

Stue, Kjøkken, og 2 soverom

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

SYLINDERFORMET BADSTUE

- Diameter 2,25 m og en lengde på 2 m.
- Areal i badstue er ikke medregnet grunnet utforming.

TAKHØYDER

- Tak høyder i 1. etasje er 2,05 meter der det er flat himling. Stue har åpen løsning

MÅLING

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

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Garasje / Uthus er oppført i uisolert bindingsverk med stående utvendig kledning. Skråtak med sperrer og taktro. Innvendig er det lagt tregulv. Oppdelt med 2 stk do som er oppbygget av Lecablokker." I garasjedel er det uinnredet med grus på gulv.

Sylinderformet badstue:

Innvendig kledd med panel.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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 Gjønnes

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

31/01/2026

Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

-Søylefundamentering

Merknader: Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

VURDERING AV TG 3

Årsak

Observerte skjevheter har karakter som er forenlig med svikt eller setninger i søylefundamenteringen. Eksakt årsak kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført visuell kontroll.

Risiko

Videre setninger eller bevegelser i fundamenteringen kan føre til økende skjevheter og ytterligere belastning på bygningens konstruksjoner.

Konsekvens

Forholdet kan medføre redusert konstruksjonsmessig stabilitet og funksjon i bygningen. Dersom utviklingen fortsetter, kan det bli behov for omfattende utbedringstiltak.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å få fundamenteringen vurdert nærmere av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak. Kostnader vil være avhengig av omfang og valgt løsning.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Eiendommen har naturtomt med svakt fall i terrenget. Bygningen har ikke kjeller. Taknedløp fra tak føres ut på grunnen nær bygningen. Det mangler takrenner på baksiden av fritidsboligen, og eksisterende takrenner fremstår skjeve.

Merknader: Terrengforholdene vurderes som delvis ivaretatt grunnet svakt fall og manglende kjeller, men løsning for håndtering av takvann vurderes ikke som tilfredsstillende.

VURDERING AV TG 2

Årsak

Taknedløp ledes direkte til terreng uten tiltak for videre bortledning av vann. Manglende og skjeve takrenner har karakter som tilsier mangelfull oppsamling og kontrollert avrenning av overflatevann fra tak.

Risiko

Ukontrollert avrenning av tak vann kan medføre økt fuktbelastning på terreng og nærliggende konstruksjoner over tid. Skjeve og manglende takrenner kan føre til ytterligere belastning på yttervegger og fundament.

Konsekvens

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning mot bygningen og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere fungerende takrenner og sørge for kontrollert bortledning av tak vann bort fra bygningen. Tiltakets omfang bør vurderes av fagperson.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med utvendig kledning av stående panel.

Merknader: Vurderingen er basert på visuell kontroll. Det er ikke foretatt stikkontroller eller inngrep i konstruksjonen.
VURDERING AV TG 2

Årsak

Det er påvist avvik ved vannbord over og under vinduer, med utilstrekkelig utforming som medfører at vann kan renne bak kledningen. Videre er det observert tørkesprekker i nedre kant av kledningen, avflassing av maling samt forekomst av grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims. Forholdene har karakter som er forenlig med alder, værpåvirkning og mangelfullt vedlikehold.

Risiko

Avvik ved vannbord og overflater med redusert overflatebeskyttelse kan føre til økt fuktbelastning på kledning og underliggende konstruksjon over tid.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for vedlikeholdstiltak, og dersom fuktpåvirkningen vedvarer, kan det oppstå skader på kledning og tilgrensende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utbedre avvik ved vannbord over og under vinduer slik at tilfredsstillende avrenning sikres. Videre anbefales nødvendig vedlikehold av kledning, herunder rengjøring, overflatebehandling og utskifting av skadde materialer der dette vurderes nødvendig.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører er hovedsakelig koblede vinduer fra byggeår.

Merknader: Vurderingen er basert på visuell kontroll. Det er ikke foretatt inngrep eller funksjonstesting av vinduer og dører.

VURDERING AV TG 2

Årsak

Vinduer fra byggeår har generelt begrenset isolerende og teknisk funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Det er påvist avvik ved utforming rundt vindusomramming, herunder manglende beslag over og under vinduer, noe som kan medføre utilstrekkelig beskyttelse mot nedbør. Overflatene fremstår med vedlikeholdsbehov.

Risiko

Manglende eller utilstrekkelige beslag kan føre til økt risiko for vanninntrengning i vindusomramming og tilstøtende konstruksjoner. Eldre vinduer med vedlikeholdsbehov kan få redusert funksjon og tetthet over tid.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for vedlikeholdstiltak eller utskifting av vinduer. Dersom vanninntrengning oppstår, kan det bli behov for utbedring av tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende beslag rundt vinduer for å sikre korrekt avrenning. Videre anbefales det å vurdere vedlikehold eller utskifting av vinduer, basert på alder, tilstand og ønsket funksjonsnivå.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget saltakskonstruksjon, oppført etter eldre byggeskikk. Takteking er av torv. Det er påvist betydelige skjevheter i takkonstruksjonen, særlig ved raft.

Merknader: Takrenner på fremside fungerer ikke tilfredsstillende som følge av skjevheter i takkonstruksjonen. Det mangler takrenner på baksiden av fritidsboligen. Vurderingen er basert på visuell kontroll.

VURDERING AV TG 3

Årsak

De observerte skjevhetene har karakter som er forenlig med svikt i fundamentering og underliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes i sammenheng med påviste avvik ved fundamentering, jf. post 1.1.

Risiko

Videre bevegelser i fundament og konstruksjon kan føre til økt deformasjon i takkonstruksjonen. Skjevheter kan påvirke funksjonen til tilhørende bygningsdeler, herunder takrenner og vannavrenning.

Konsekvens

Forholdet kan medføre redusert funksjon og bæreevne i takkonstruksjonen. Skjevheter kan føre til mangelfull bortledning av overvann og økt belastning på tilstøtende bygningsdeler. Det kan bli behov for omfattende utbedringstiltak.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å få takkonstruksjonen vurdert av fagperson med bygningsfaglig kompetanse, i sammenheng med vurdering av fundamenteringen. Videre bør det avklares omfang av skjevheter og eventuelt behov for tiltak for å sikre konstruksjonens funksjon.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er tekket med torv. Undertak og lekter antas å være fra byggeår. Det er opplyst i tidligere salgsannonse at undertak skal være skiftet i 2010, men dette er ikke dokumentert. Skorstein over tak er kledd med beslag.

Taket var på befaringstidspunktet dekket av snø, og det var ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder.

Merknader: Skorstein over tak er kledd med beslag og var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon.

Taket var snødekt på befaringstidspunktet.

Selve konstruksjonen kunne ikke kontrolleres grunnet manglende tilkomst.

Årsak

Manglende tilkomst som følge av snø på tak, torv på ytterside og panel på innsiden har medført at undertak og lekter ikke kunne inspiseres. Opplysninger om utskifting av undertak er ikke dokumentert.

Risiko

Begrenset inspeksjonsmulighet innebærer risiko for at eventuelle skjulte skader eller svekkelser i undertak og lekter ikke er avdekket. Torvtak gir generelt økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak dersom det senere avdekkes avvik eller skader i takkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av takkonstruksjonen når forholdene ligger til rette for sikker inspeksjon, for å avklare tilstand på undertak og oppbygning.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har veranda/terrasse. Terrasse og veranda var snødekt på befaringstidspunktet og kunne ikke undersøkes.

Merknader: Vurderingen er begrenset som følge av snødekke på befaringstidspunktet.

Årsak

Snødekke på terrasse og veranda medførte at konstruksjon, forankring, overflater, vannavrenning, oppkanter og tettesjikt ikke kunne inspiseres på en sikker og forsvarlig måte.

Risiko

Manglende inspeksjon innebærer risiko for at eventuelle skader, svekkelser eller mangelfull utførelse ikke er avdekket. Skjulte forhold kan utvikle seg over tid uten å være synlige.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak dersom det senere avdekkes avvik eller skader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å foreta nærmere kontroll av terrasse og veranda når forholdene ligger til rette for inspeksjon, herunder vurdering av konstruksjon, innfesting, tettesjikt, vannavrenning og oppkanter mot vegg og dør.

7. Våtrom

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer. Det er ikke innlagt vann eller strøm på kjøkkenet.

Merknader: Det er ikke avtrekk over komfyr.

Årstall for kjøkkeninnredningen er ikke kjent.

VURDERING AV TG 2

Årsak

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk over komfyr. Årstall for kjøkkeninnredningen er ikke kjent.

Risiko

Manglende avtrekk over komfyr kan føre til økt fukt- og dampbelastning i rommet ved matlaging. Over tid kan dette gi økt risiko for kondens og påvirkning av overflater og nærliggende konstruksjoner.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i kjøkkenet dersom rommet tas i bruk til matlaging.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å vurdere etablering av egnet ventilasjonsløsning over komfyr for å redusere fukt- og dampbelastning i rommet.

9. Rom under terreng

10. VVS

Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og/eller spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer ved naturlig oppdrift. Det er montert ventiler i alle rom. Det er ikke installert mekanisk eller balansert ventilasjon.

Merknader: Ventilasjonsløsningen vurderes å fungere, men er enklere enn løsninger som normalt anbefales i dag.
VURDERING AV TG 2

Årsak

Ventilasjonsløsningen er basert på eldre prinsipper for naturlig ventilasjon. Slike løsninger gir begrenset kontroll over luftutskifting sammenlignet med dagens anbefalte ventilasjonsløsninger.

Risiko

Naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig luftutskifting under enkelte bruks- og klimaforhold. Dette kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktbelastning i boligen.

Konsekvens

Forholdet kan medføre perioder med dårligere inneklima og behov for tiltak dersom boligen benyttes med høyere belastning enn løsningen er dimensjonert for.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på behovet for tilstrekkelig lufting og å vurdere oppgradering av ventilasjonsløsningen dersom det oppleves mangelfull luftutskifting eller inneklimaproblemer.

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 montert solsellepåpanel

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Søylefundamenter