

Fritidseiendom Tjønnebakkevegen 30  
Tjønnebakkevegen 30  
7320 Fannrem



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 18/07/2025

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:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:240, Bnr: 44                            |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Anita Skårstad Storhaug og Henning Storhaug |
| <b>Tomt:</b>                 | 1573 m <sup>2</sup>                         |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      |                                             |
| <b>Adkomst:</b>              | Privat vei                                  |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig med privat stikkledning           |
| <b>Avløp:</b>                | Gråvannrensaneanlegg                        |
| <b>Regulering:</b>           | Hardmoen hyttefelt                          |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Aktiv Eiendomsmegling Orkla                 |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   |                                             |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                                             |
| <b>Byggeår:</b>              | 2013                                        |
| <b>Fnr:</b>                  |                                             |

## BEFARINGEN:

|                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>               | 15.07.2025                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Forutsetninger (hindringer):</b> | - Boligen ble inspisert i dagslys.<br>- Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.<br>- For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>               | Anita Skårstad Storhaug og Henning Storhaug                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tilstede under befaringen:</b>   | Anita Skårstad Storhaug                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>          | Protimeter                                                                                                                                                                                                                  |

## OM TOMTEN:

Naturtomt i svakt hellende terreng.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fritidsboligen er oppført i 2013 med grunnmur bestående av isolert betongplate på mark. Yttervegger er oppført i tradisjonell trekonstruksjon med stående trekledning. Taket har saltaksform med prefabrikkerte takstoler og er tekket med Decra stålplater, som gir god holdbarhet og lavt vedlikeholdsbehov. Vinduer er fra byggeåret og består av isolerglass i 2-lags utførelse. Byggemetoden er i tråd med vanlig praksis for fritidsboliger oppført i perioden, og gir en robust og energieffektiv konstruksjon.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsboligen fremstår som godt vedlikeholdt og med generelt god teknisk standard sett i lys av byggeår og normal bruk. Boligen er oppført i 2013 og det er gjennomgående benyttet materialer og løsninger som holder tilfredsstillende kvalitet. Det er ikke registrert vesentlige skader eller slitasje som påvirker bruken av boligen.

Det er enkelte forhold som er vurdert med tilstandsgrad 2 (TG2), hovedsakelig knyttet til bad og ventilasjon. På badet er det registrert mindre avvik i utførelse og dokumentasjon, samt forhold som gjør løsningen avhengig av dusjkabinett. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk via ventiler, og fungerer etter intensjonen, men er enklere enn dagens anbefalte løsninger og gir begrensede muligheter for optimal luftutskiftning.

Fuktmålinger viser ingen indikasjoner på problemer, og det foreligger ingen alvorlige avvik som gir grunnlag for omfattende tiltak. De øvrige bygningsdelene har fått tilstandsgrad 1 og fremstår i god stand.

Eiendommen gir et solid inntrykk og har gode brukskvaliteter som fritidsbolig. Det anbefales normalt vedlikehold over tid for å opprettholde dagens standard.

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

- Det foreligger ferdigattest for eiendommen.
- Øvrig dokumentasjon, som FDV og produktsertifikater, er ikke fremlagt.
- Det er ikke gjennomført dokumentkontroll,

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

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

WC: Flis på gulv. Mdf plater på vegger. MDF panel i himling.

Bad : Flis på gulv. Beiset panel / våtromsplate på vegger. MDF panel i himling.

Kjøkken / Stue: Laminat på gulv. Beiset panel på vegger. MDF panel i himling

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

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

Soverom 3: Parkett på gulv. Mdf plater på vegger. MDF panel i himling

Soverom 4: Laminat på gulv. Beiset panel på vegger. MDF panel i himling.

Teknisk rom: Flis på gulv. Beiset panel på vegger. MDF panel i himling

**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:**

Varmpumpe 2023

**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 <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Hovedetasje | 87    |       |       | 41  | 86                   | 1                    |
|             |       | 6     |       |     |                      |                      |
|             |       | 6     |       |     |                      |                      |
|             |       | 5     |       |     |                      |                      |
|             |       | 8     |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING | 87    |       |       | 41  | 86                   | 1                    |
| SUM BRA     | 87    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:           | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Grillhus          |       | 6     |       | 17  |                      |                      |
| Aneks             |       | 6     |       |     |                      |                      |
| Bod for snøfreser |       | 5     |       |     |                      |                      |
| Hobbybod/vedbod   |       | 8     |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING       |       | 25    |       | 17  |                      |                      |
| SUM BRA           | 25    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

VF. Stue/kjøkken, WC, Bad. Teknisk rom og 4 soverom

**BRA-e:**

Grill hus, bod for snøfreser, lite aneks, hobbybod med vedbod

**MERKNADER OM AREAL:****MÅLING**

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

**AREAL**

- Tomteareal er hentet fra PropCloud
- 

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANAVVIK**

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

**GULV:**

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

**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.
  - Mangler pyntetopåper i flere dører
- 

**ANDRE MERKNADER:**

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

18/07/2025



Sveinung Gjønnnes

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Betongplate på mark med ringmur

**Merknader:** Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er synlig fall fra ringmur på to sider av fritidsboligen

**Merknader:** - Fritidsboligen er beliggende i et svakt hellende terreng.

- Det er ikke etablert kjeller i bygningen, og det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt det er etablert drenering.

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

### Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegg i trekonstruksjon med stående tømmermannskledning

**Merknader:** - Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep.

- Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

- Kledning er godt vedlikeholdt og ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass og ytterdør fra byggeåret

**Merknader:** Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking 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 påvist ventilering/lufting.

Saltak med prefabrikerte takstoler.

**Merknader:** - Skorstein over tak er kledd med beslag.

- Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over møne
- Det er ingen tilkomst til undertak da det er stålplate på tak

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2013  
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.  
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.  
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.  
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.  
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.  
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Forenklet undertak med deckra stålplater som yttertak.

**Merknader:** - Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for undersøkelse

- Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet
- Pipe og ildsted er ikke vurdert
- Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.
- Taktekingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.
- Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er stålplatetak utvendig . Uten tilkomst så ble undertak ikke undersøkt.
- Det er registrert lufting av kalt loft med luftespalter ved raft og ongen ventiler i gavler
- Undertak er undersøkt visuelt fra loftsluke
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

**TG 1** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er av stål

**Merknader:** - Nedløpsrør ført ned mot bakken.

- Ingen vesentlige avvik på befaringen

**5. Loft****Ingen** 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG 1** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser med tre eller stein overflate.

**Merknader:** - Terrasse med utgang fra stue/ yterdør og soverom er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med på terrasse med tregulv
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

## 7. Piper og ildsteder

### TG iu 7.1 Piper og ildsteder

Ildsted med stålpiper

**Merknader:** - Stålpiper er ført over tak. Det foreligger ingen rapport på piper er kontrollert fra feiervesenet.

- Viser til feiervesenets egne befaringer/kontroll og rapporter

## 8. Etasjeskillere

### TG 1 8.1 Etasjeskillere

Plate på mark

**Merknader:** - Plate på mark

- Oppbygging er ikke kjent og uten vesentlige planavvik
- Visuelt besiktet og ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

## 9. Rom under terreng

### 10. Våtrom

#### 10.1 Bad

##### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er våtromsplater og panel på vegger og mdf panel i himling

**Merknader:** - Det er plassert vindu i våtsone ved dusj.

- Fuging mellom baderomsplater og flis har store sprekker
- Det er montert elektrisk avtrekk
- Tidligere eier opplyste om at det er benyttet dusjkabinett med avløp rett til sluk fra innflytting.
- Bad forutsetter at det fremdeles brukes dusjkabinett.

##### TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er 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.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad - Overflate gulv er flis.

**Merknader:** - Det er reistert en flis med 50 % hulrom under en flis.

- Det er ingen vesentlige avvik på overflate gulv på befaringsdagen

##### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2013

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

**Merknader:** - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.

- Basert på informasjon fra boligeier så er det etablert membran ved bygging av bad i 2013

- Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke lett tilgjengelig for inspeksjon.

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent mindre enn 8 %

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2013

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret

**Merknader:** - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

## 12. Andre rom

### TG 1 12.1 Andre rom

Teknisk rom ved kjøkken

**Merknader:** - Her er sikringsskap, vannfordelingsskap og varmtvannsbereder.

- Det er montert sluk i rommet

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

## 13. VVS

### TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2013  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
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.  
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

#### Rør i rørsystem og plast avløpsrør

**Merknader:** - Gråvann er koblet til gråvannsanlegg som er montert i 2023.

- Dett opplyses om at det er søkt om ferdigattest.
- Rørøpplagg fra byggeåret
- Vannrør er av kobber / rør i rør og avløp av pvc/plast/stål
- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.
- Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.
- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.
- Stakeluker og lufting er ikke registrert.
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

#### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i bod / teknisk rom ved kjøkken

**Merknader:** - Varmtvannsbereder fra 2017 er plassert i rom med sluk

- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk
- Ikke lekkasjesikring med aquastop
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe montert i 2023

**Merknader:** Varmepumpe virket etter sin hensikt og ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

#### TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Fritidsboligen naturlig ventilasjon

**Merknader:** Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende i forhold til dagens krav

#### TG 1 13.6 Toalettrom

Eget toalettrom med flis på gulv og mdf plater på vegg

**Merknader:** Her er det montert Cinderella forbrenningsdo.

I følge boligeien fungerer forbrenningsdoen på befaringsdagen

### 14. Garasje – uthus

#### TG iu 14.1 Garasje – uthus

Her er det et lite aneks,hobbybod med vedbod,grillhus og en garasje for snøfres

**Merknader:** Det er et lite aneks,hobbybod med vedbod,grillhus og en garasje for snøfreser og er ikke vurdert i denne rapport

### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2013

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 ingen 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 fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

**Merknader:** - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

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

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:****LOVLIGHET/ENDRINGER:**

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

- Bod på tegning benyttes i dag som soverom

- Det er i dag et lite teknisk rom som er etablert på kjøkken

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.1.1                          | Bad Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er plassert vindu i våtsone ved dusj, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning over tid.</li> <li>- Fuging mellom baderomsplater og flis har sprekker, som reduserer tettheten i overflater. -</li> <li>- Elektrisk avtrekk er plassert i strid med anbefalt utførelse.</li> <li>- Badets utforming forutsetter bruk av dusjkabinett for å unngå vannsprut på fuktsensitive flater.</li> <li>- Forholdene vurderes som avvik med moderat konsekvens og vedlikeholdsbehov.</li> </ul>                                                                                                 |
| 10.1.3                          | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, produkter eller samsvarserklæringer fra byggeåret (2013).</li> <li>- Ifølge tidligere eier ble det etablert membran ved bygging, men dette er ikke verifisert.</li> <li>- Sluket er plassert under dusjkabinett og er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.</li> <li>- Fuktmåling i konstruksjonen viser verdier under 8 vektprosent, noe som ikke indikerer fuktproblemer pr. i dag.</li> <li>- Grunnet manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet, er det valgt TG2</li> </ul>                          |
| 13.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom veggventiler eller spalteventiler i vinduer.</li> <li>- Selv om løsningen fungerer, gir den begrenset mulighet for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og luftutsiftning etter dagens standarder.</li> <li>- Det er ikke etablert mekanisk tilluft eller balansert ventilasjon, og løsningene vurderes som enklere enn det som anbefales i dag.</li> <li>- Ventilasjonen anses derfor å ha avvik med betydning for bruksegenskaper, og TG2 er satt i henhold til forskrift om tilstandsrapport etter avhendingsloven.</li> </ul> |