

Fritidsbolig Ælmerkesveien 99  
 Ælmerkesveien 99  
 7335 JERPSTAD



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Sveinung Gjønnnes**

Dato: 25/09/2024

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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:526, Bnr: 39
<b>Hjemmelshaver:</b>	Astri Nordløyken og Magnus Moe Wahl
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1 078 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	Biloppstillingsplass som ligger ca.300 m fra eiendommen
<b>Vann:</b>	Borret etter vann
<b>Avløp:</b>	Gråvann
<b>Regulering:</b>	Krokkbekken hyttefelt
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggår:</b>	1997

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	18.09.2024
<b>Forutsetninger:</b>	- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktigelsen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Astri Nordløyken og Magnus Moe Wahl
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Berit Walstad
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2 fuktmåler

## OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt i skrått terreng. Naturtomt med en del plen.

## 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. Vinduer med koblet vindu og vinduer med 2 lags glass

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

- Bolig har hatt godt vedlikehold

**ANNET:****BRANNSIKKERHET:**

- 2 røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat plassert i vf.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Det er levert egenerklæring fra takstmann
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

- Vf: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Toalettrom: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Gang: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Vaskerom: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak. .
- Kjøkken/stue: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Soverom 1: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Soverom 2: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Soverom 3: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Soverom 4: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.

**Utvendig bod/anneks:**

- Bod: Terrassegulv på gulv og uinnredet vegger og tak
- Anneks : Laminat på gulv. Lasert panel på vegger og i tak

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****-VASKEROM:**

- Vaskerom er ikke bygget som et våtrom. Det er montert dusjkabinett / vask med avløp til gråvann.

**TOALETTROM :**

- Her er det montert tørrdo og vask.

**GULV:**

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk.

**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.

**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:**

- Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.Etasje	79			17	70	9
SUM BYGNING	79			17	70	10
SUM BRA	79					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Frittstående bod/anneks		17		29	9	8
SUM BYGNING		17		29	9	8
SUM BRA	17					

**BRA-i:**

Vf, toalettrom, gang, vaskerom, kjøkken /stue og 4 soverom

**BRA-e:**

Frittstående bod/anneks

**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

**GARASJE / UTHUS:****Anneks**

- Anneks/bod står på pilerer
- Bindingsverk med stående panel
- Torv på tak
- Stål takrenner
- Soverom/oppholdsrom: Laminat på gulv. Lasert panel på vegger og i tak.
- Bod:Terrassebord på gulv. Uinnredet på vegger og tak.



**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 Gjønnes**

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

25/09/2024



Sveinung Gjønnes

**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 skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Hytten står på pilarer

**Merknader:** - Det er ingen planavvik på etasjeskille og det tyder på stabile søyler.

- Det er ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

**Merknader:** - Naturtomt i svakt skrått terreng.

- Terrengforhold vurderes som ivaretatt da det er en liten helling og ingen kjeller.

**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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktagning 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:** - Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

- Ytterkledning er godt vedlikeholdt

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

- Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med to-lags glass

- Koblet vinduer

**Merknader:** -Magnus Wahl opplyser om at det er 2 vinduer byttet på vestvendt vegg i 2013 og 3 vinduer på sørvendt vegg byttet i 2021 (alle i stuen).

- Koblet vinduer på resten av fritidsboligen er fra byggeåret

**4. Tak****TG iu** 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.

Sperretak med torv på taket.

**Merknader:** - Selve konstruksjonen kan ikke kontrolleres da den ikke er tilgjengelig på grunn av torvtak på ytterside og panel på innsiden

#### **TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1997

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

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

**Merknader:** - Det er visuelt besiktet fra bakken

- Tilstrekkelig lufting i konstruksjonen kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

### 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 svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Veranda og terrasse.

**Merknader:** - Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset enkeltsteder.

- Behov for tiltak og overflatevedlikehold på enkelte steder.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

- På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk.

- Nivåforskjell til terreng eller underliggende plan som er mindre enn 30 cm kan sikres på en annen forskriftsmessig enn rekkverk.

- Noe svikt i enkelte terrassebord

### 7. Våtrom

### 8. Kjøkken

#### 8.1 Kjøkkenkrok

##### **TG 1** 8.1 Kjøkkenkrok

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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 frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

**Merknader:** - Magnus M Wahl opplyser om fronter, benkeplate ved siden av komfyr og oppvaskkum med kran ble malt/byttet i 2008

- Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

## 9. Rom under terreng

### 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

-Røropplegg fra byggeåret

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

**Merknader:** - Vannrør i kjøkkenbenk er ikke koblet i boks. Det er åpning mellom trekrør og vannrør.

- Lekkasjevann ledes ikke til fordelerskap til sluk.
- Lekkasjevann ledes til et lite rom under kjøkken uten sluk/avrenning.
- Her burde det være montert en aquastop.
- Her er også hovedkranen montert

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Varmtvannsbereder

**Merknader:** Astri Nordløyken og Magnus Moe Wahl opplyser om at varmtvannsbereder er fra 2019

#### 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.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk over komfyr

**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

**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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010

Det elektriske anlegget ble installert i 2008

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 kursfortegnelse.

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

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.

---

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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

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

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Noen koblet vinduer fritidsboligen er fra byggeåret.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset enkelte steder - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm. - På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk. - Noe svikt i enkelte terrassebord
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Vannrør i kjøkkenbenk er ikke koblet i boks. Det er åpning mellom trekkør og vannrør. - Lekkasjevann ledes ikke til fordelerskap til sluk. - Lekkasjevann ledes til et lite rom under kjøkken uten sluk/avrenning.
10.5	Ventilasjon
	- 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