

Fritidsbolig Sæterdalsveien 374
 Sæterdalsveien 374
 7332 Løkken verk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 16/07/2025

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:

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:458, Bnr: 51
Hjemmelshaver:	Kent Martin Hansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Ikke oppmålt tomt m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Stolsmoen og Stolsmogrenda Frilsjøen hyttefelt
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1980

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.07.2025
Forutsetninger:	- Boligen ble inspisert i dagslys. - Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. - For å opprettholde boligens standard må det forutsettes vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Oppdragsgiver:	Kent Martin Hansen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

- Naturtomt

OM BYGGEMETODEN:

Fritidseiendom er oppført med 1 etasjer. Oppført på støpte mur pilerer. Etasjeskille er tre bjelkelag. Veggkonstruksjoner i maskinlaftet plank som er delvis kledd med liggende kledning. Tilbygg er trolig oppført i bindingsverk og er kledd med liggende kledning. Vinduer er koblete vinduer. Taket har saltaksform og er tekket med stålplate

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved befaring av eiendommen er det avdekket flere forhold som påvirker hyttas tekniske tilstand og verdi. Fundamentene fremstår som skjeve og ustabile, noe som indikerer setningsskader eller mangelfull fundamentering. Dette kan over tid medføre ytterligere bevegelser i konstruksjonen og påføre belastninger på bærende deler.

Terrassen er i dårlig forfatning, med tydelige tegn til råte i bærende konstruksjon og dekke. Dette skyldes trolig langvarig eksponering for fukt og manglende vedlikehold. Terrassen vurderes å være i behov av full utskiftning.

Hyttas vegger består av laftet tømmer, og det er registrert fuktinntrengning i flere av knutepunktene. Dette kan over tid føre til svekkelse av trekonstruksjonene og utvikling av råte dersom tiltak ikke iverksettes. Fuktproblematikken bør undersøkes nærmere, og det anbefales tiltak for å sikre mot videre fuktinntrengning samt mulig lokal utskiftning av skadde tømmerstokker.

På bakgrunn av de nevnte forholdene vurderes hytta som vedlikeholdskrevende, og det må påregnes betydelige utbedringer for å opprettholde byggets funksjon og verdi.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det er fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det er avvik forhold slik den fremstår på befaringstidspunktet,
- Det er ikke lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

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

Stue: Parkett på gulv. Maskinlaftet plank på vegger og panel i himling
Kjøkken: Furu tregulv. Maskinlaftet plank / panel på vegger og panel i himling
Gang 3,4 m²: Furu tregulv. Maskinlaftet plank / panel på vegger og panel i himling
Gang 4,6 m²: Furu tregulv. Tynnpanel på vegger og panel i himling
Bod 1,1 m²: Furu tregulv. Tynnpanel på vegger og panel i himling
Bod 6,2 m²: Furu tregulv. Maskinlaftet plank / panel på vegger og panel i himling
Soverom 1: Belegg på gulv. Maskinlaftet plank på vegger og panel i himling
Soverom 2: Parkett på gulv. Maskinlaftet plank på vegger og panel i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 10 mm på 2 m og opptil 40 mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Nevnte avvik er noe unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen
- Det er tegn på at søylefundament er noe ustabil

GULV:

- Virker som at det er benyttet parkettrester som gulv
- Gulv er med stor slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder på gulv

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.
- Innvendige dører trenger noe justeringer

TRAPP:

- Trapp er utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper

BOD 1.1 m²

- Her er det montert Cinderella GAS er et forbrenningstoalett som bruker propangass til å brenne opp avfall uten behov for vann eller avløp. Det passer godt for hytter uten strøm, da det kun krever 12V til vifte og styring. Avfallet reduseres til luktfri, steril aske. Toalettet er luktfritt og hygienisk, men krever gass og god ventilasjon.

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 nytt tilbygg men årstall er ukjent
-

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
1. Etasje	65			19	56	8
SUM BYGNING	65			19	56	8
SUM BRA	65					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående bod		8				
SUM BYGNING		8				
SUM BRA	8					

BRA-i:

Stue. Kjøkken, Gang 3,4 m². Gang 4,6 m². 2 Boder og 2 soverom

BRA-e:

Frittstående bod

MERKNADER OM AREAL:

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 ukjent

GARASJE / UTHUS:

Frittstående bod.

- Frittstående bod er ikke vurdert i denne rapport
 - Frittstående bod er moden for riving
-

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

16/07/2025



Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

- Fritidsbolig står på søyler av mur/betong

Merknader: - Utvendig vurdert.

- Det er søyler av mur betong.
- Det er registrert høydeavvik på etasjeskille slik at søylefundamenter virker ustabil.
- Det er avvik på søyler befaringsdagen

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Terrenget rundt bygningen heller bort fra konstruksjonen, noe som gir god naturlig avrenning. Det er ikke kjeller eller underetasje som er spesielt utsatt for fuktpåvirkning.

- Det ble ikke observert tegn til fuktskader, erosjon eller andre forhold som indikerer problemer med drenering.
- Basert på visuell kontroll og vurdering av terrengprofil, anses terrengforholdene som tilfredsstillende.
- Det er ikke registrert avvik som påvirker byggets funksjon eller levetid, og forholdet vurderes derfor til tilstrekkelig

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

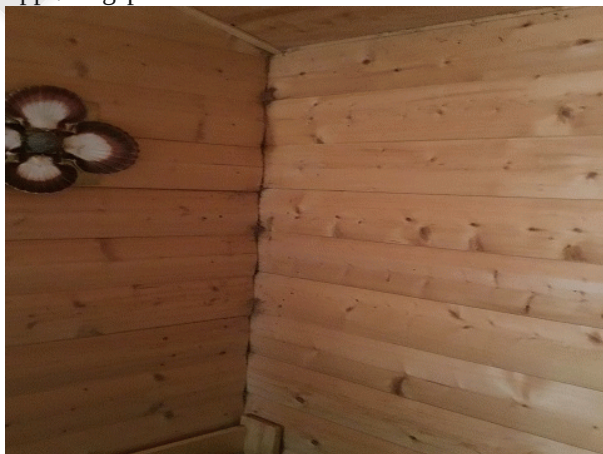
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Veggkonstruksjonen er av laftet plank og ytterkledning av liggende panel på enkelte plasser

Merknader: - En del tørkesprekker i nedre kant.

- Litt avflassing av maling.
- Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.
- Det trekkes inn fukt i knutepunkter på laftet plank
- Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims.
- Vedlikeholdsbehov.
- Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet



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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med koblet glass. Ytterdør fra byggeår

Merknader: - Koblet vinduer fra byggeår og må vurderes skiftet

- Vinduer trenger vedlikehold
- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.
- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i vegg, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Ytterdører er innvendig tredør med panel på utside
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er påvist fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper.

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 mangler godkjent takstige.
- Det er ingen tilkomst til undertak da det er stålplate på tak
- Takrenner og nedløpsrør er i stål og nedløp ført videre ned til bakken
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret. Stålplater som yttertekking. Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakken

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.
- Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.
- Det registreres at takplater er værslitte og flasser.
- Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er stålplatetak utvendig . Uten tilkomst så ble undertak ikke undersøkt.
- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå
- Takrenner mangler på enkelte steder
- Det ble ikke montert snøfangere på taket. og gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan opphold seg er ikke ivaretatt.- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Veranda foran inngangsdør

Merknader: - Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.

- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.
- Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke demontert panel på vegg for å kontrollere om det er tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør
- Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av terrassen, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei stand på befaringsdagen.
- Det er svikt i søylepunkt og bjelker og terrassegulv
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og overnevnte forhold
- Vesentlige avvik som råde på befaringsdagen.



7. Våtrom

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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

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

- Kjøkkeninnredning med slette fronter frittstående hvitevarer.

Merknader: - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Det er ikke mekanisk avtrekk over komfyr
- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

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.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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

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

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.

- Det foreligger ingen tegninger som viser nytt tilbygg(Årstall er ukjent)
- Tilbygg inneholder gang og en bod med forbrenningsdo
- Soverom er omgjort til en bod

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Hytta er fundamentert på søyler av mur/betong. Det er registrert høydeavvik på etasjeskillet, noe som indikerer at søylefundamentene kan være ustabile. - Det ble observert konkrete avvik på flere av søylene ved befaring. - Dette kan føre til ujevn belastning på konstruksjonen, og risiko for videre bevegelser og deformasjoner i bygget. - De registrerte avvikene vurderes å ha moderat konsekvens for byggets funksjon og levetid. - Dersom forholdene ikke utbedres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bygningsteknisk verdi over tid. - Det anbefales nærmere teknisk vurdering og eventuelle tiltak for å sikre stabiliteten i fundamenteringen.
2.1	Yttervegger
	- Det er registrert tørkesprekker, noe avflassing av maling samt grønske og svertesopp på kledning og gesims. - Fuktinntrengning i knutepunktene på laftet tømmer er observert. - Veggkonstruksjonen er lukket, og det kan ikke bekreftes om det er tilstrekkelig lufting bak kledningen. - Avvikene vurderes å ha moderat konsekvens for byggets levetid og funksjon. - Risikoen for råte og fuktskader er til stede, særlig ved manglende vedlikehold. - Skjulte skader kan ikke utelukkes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Vinduer er fra byggeår, koblet og har behov for vedlikehold og vurdering av utskifting. - Innvendige foringer viser fuktmerker på grunn av begrenset overflatebehandling. - Utvendig beslag mangler oppbrett, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og forkortet levetid på vinduer og konstruksjon. - Ytterdører er av eldre utførelse. - Bygningsdelen har passert halvparten av forventet levetid, og manglende vedlikehold kan føre til økte kostnader og redusert funksjon over tid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Skorsteinen er kledd med beslag og har visuell tilfredsstillende høyde over mønet. - Det mangler godkjent takstige, noe som kan medføre økt risiko ved inspeksjon og vedlikehold av tak og pipe. - Det er ingen tilkomst til undertak på grunn av stålplatetak, noe som begrenser muligheten for nærmere kontroll og vedlikehold. - Det mangler en del takrenner og nedløp - Takrenner og nedløpsrør i stål er ført ned til bakken - Bygningsdelen har passert halvparten av forventet levetid, og manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for skader og økte fremtidige kostnader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Skorsteinen er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for inspeksjon, og pipe og ildsted er ikke vurdert. - Det er ikke kjent om det foreligger merknader fra feiervesenet. - Taktekkingen er kontrollert fra bakkeplan; takplater viser værslitasje og flassing. - Undertak og lekting kunne ikke undersøkes grunnet stålplatetak. - Takrenner mangler på enkelte steder, og det er ikke montert snøfangere, noe som medfører økt risiko for skade fra snø- og isras. - Tilkomst og helning gjør inspeksjon krevende uten ekstra sikring. - Bygningsdelen har passert halvparten av forventet levetid. - Forholdene utgjør en moderat risiko for fremtidige skader og vedlikeholdsbehov,
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har synlig bruksslitasje. - Det er ikke mekanisk avtrekk over komfyr, noe som kan føre til redusert luftkvalitet og fett-/fuktbelastning over tid. - Hvitevarer er ikke funksjonstestet. - Fuktsøk ved benk og kjøleskap viste ingen unormale verdier. - Bygningsdelen har passert halvparten av forventet levetid. Risikoen knytter seg primært til slitasje og manglende ventilasjon, som over tid kan påvirke funksjon og vedlikeholdsbehov
10.5	Ventilasjon
	Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og vindusspalter. Løsningen er funksjonell, men anses som enkel og ikke i samsvar med dagens krav til luftutveksling. Det kan føre til dårligere innneklima og økt risiko for fukt over tid. Forholdet utgjør et avvik som har moderat betydning for byggets bruksegenskaper

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Terrassen har betydelige avvik med værslitasje, grønske og svertesopp på rekkverk og gulv. - Gulvbord er fliset og det er svikt i søylepunkt, bjelker og terrassegulv. - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko. - Oppkant mot vegg og dør er ikke kontrollert, og det er ikke utført lastberegninger, - Konstruksjonen ved befaring fremstår som ustabil. - Bygningsdelen har passert halvparten av forventet levetid, og det er påvist råteskader som krever umiddelbare utbedringer for å unngå videre forringelse og økt risiko for svikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-