

Fritidseiendom Eidemsveien 43  
Eidemsveien 43  
7318 Agdenes



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Sveinung Gjønnnes**

Dato: 21/06/2024

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:709, Bnr: 39
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jann Elling Reitan
<b>Tomt:</b>	443 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Privat, septik
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	2011

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	2024-06-17
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Det var ingen opplysninger om bolig før befarings.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Jann Elling Reitan
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter NMS2

## OM TOMTEN:

## OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på ringmur og plate på mark Veggkonstruksjon er oppført i Stavlaft. Taket er et ås tak og er tekket med torv. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

## ANNET:

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke foretatt dokumentkontroll fra vår side. Dokumentasjon og opplysninger har vi fått fra eier og megler. Ingen dokumentasjon er fremlagt på befaringen.

---

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

## 1. Etasje

VF: Flis på gulv, Hvitlasert panel på vegger og i himling

Gang m/trapp: Flis på gulv, Hvitlasert panel på vegger og i himling

Stue: Tregulv. Hvitlasert panel/tømmer/skifer på vegger og i hvitlasert panel i himling

Kjøkken: Tregulv. Hvitlasert panel/tømmer/skifer på vegger og i hvitlasert panel i himling

Bad: : Flis på gulv, Hvitkalket panel/flis på vegger og hvitlasert panel i himling

Badstue: Flis på gulv, Panel på vegger og i himling

Gjeste Bad: Flis på gulv, Hvitkalket panel på vegger og i himling

Soverom 1: Tregulv. Hvitlasert panel/tømmer på vegger og i hvitlasert panel i himling

Soverom 2: Tregulv. Hvitlasert panel/tømmer på vegger og i hvitlasert panel i himling

Bod: Skifer på gulv og panel på vegger og i himling

## 2. Etasje

Loftstue: Tregulv. Hvitlasert tømmer på vegger og i hvitlasert panel i himling

Soverom: Tregulv. Hvitlasert tømmer på vegger og i hvitlasert 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:**

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 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>
1 Etasje	109 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>		ca 68 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
2 Etasje	33 m <sup>2</sup>			15 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	
SUM BYGNING	142 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>		ca 83 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
SUM BRA	144 m <sup>2</sup>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**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:**

1. Etasje  
 VF, Gang med trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Badstue, Gjeste bad, 2 soverom.  
 2. Etasje:  
 Loftstue og soverom.

**BRA-e:**

Utvendig bod

**MERKNADER OM AREAL:**

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

---

**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 30 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

---

21/06/2024

Sveinung Gjønnnes

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Ringmur med plate på mark

**Merknader:** Synlige skjevheter er at innvendig gulv har høydeavvik på ca 5 cm

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur og drenering.

**Merknader:** Det er tilnærmet flatt terreng. Her er det ringmur med plate på mark og høyde fra terreng til topp ringmur er god. Drenering er en nedgravet bygningsdel og er ikke synlig. Det er ikke kjent om det eksisterer drenerør.

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Hytte av stavlaft med områder med forblenning med skifer.

**Merknader:** Her er det registrert fuktmerker på dørforing / karm på balkongdør på kjøkken. Her har det vært lekkasje gjennom yttervegg/tak. Her har det vært silikonert i mellom skifer i fasade. Skifer er fasadepynt. Lekkasje på vegg tak/vegg er dermed ikke tettet. Her anbefales nærmere undersøkelser.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører er fra Høyby snekkeri.

**Merknader:** Fritidsbolig har vinduer og dører fra 2010. Det er 2- lags isolerglass. Balkongdør er oppsprukket på yttersiden og bør skiftes.

**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.

Plassbygget sperretak med torv på tak

**Merknader:** Plassbygget sperretak med torv på tak slik at en eventuell nedbøying er ikke synlig. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

#### **TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2011

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.  
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Torv på tak

**Merknader:** Det er ikke tilgang til undertak da det er torv på tak. Skorstein er kledd med skifet. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

#### **TG 1** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå.

**Merknader:** Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

### **5. Loft**

#### **TG 1** 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
 Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.  
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.  
 Det er påvist ventilering av yttertaket.

Innvendig loft / 2. etasje

**Merknader:** Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

### **6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.  
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.  
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.  
 Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Veranda med utgang fra stue er utført i betong og er hellelagt. Terrassen er av impregneret materialer.

**Merknader:** Terrasse av impregnerte materialer seg etter bakken i forhold til årstiden. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Her må det vurderes overflatevedlikehold. Det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen

## 7. Piper og ildsteder

### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe fra 2010.

**Merknader:** Elementpipe er forblendet med skifer både innvendig og utvendig. Ildsted er ikke vurdert. Det er ikke kjent om at det er avvik på pipe og ildsted fra brann og feiervesen. Anbefaler en befaring fra brann og feiervesen på kontroll av ildsted og pipe. Det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Betongplate på mark og tre i etasjeskille mot loft.

**Merknader:** Her er det registrert høydeavvik på begge plan. Laveste punkt er ved balkongdør på kjøkken. Ved inngangsdør er det 4 cm høyere. Ved soverom er det ca 5 cm høyere. Ved balkongdør stue er det ca 15 mm høyere. Loft / 2. etasje er det ca 3.5 cm høydeavvik

## 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 sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel / flis på vegger og panel i himling

**Merknader:** Det er dør med ikke egnet materiale i våtsone. 1 m ut fra dusj.

#### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv.

**Merknader:** Det er registrert sprekk i flis Flis mellom dusj og dør.

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

Membranen er fra ca. 2011

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel. Var synlig i sluk.

**Merknader:** Det er boret hull i et tilstøtende rom og det er ikke registrert fukt i bunnsvill på baderomsvegg. Målt vektprosent på 7,8. Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen.

## 10.2 Gjestebad

### TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Panel / flis på vegger og panel i himling

**Merknader:** Det vindu av ikke egnet materiale i våtsonen. 1 m ut fra dusj.

### TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

---

Flis på gulv

**Merknader:** Det er registrert sprekk i flis

### TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2011

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel. Var synlig i sluk.

**Merknader:** Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er kjøkkeninnredning montert på tilstøtende rom. Det er foretatt fuktmåling uten at det er funnet forhøyet verdier.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2011

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 med profilert fronter og med laminat benkeplate og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over platetopp. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

**Merknader:** Kjøkken har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.

## 12. Andre rom

### TG 1 12.1 Andre rom

Badstue

**Merknader:** Oppbygging av badstue er ikke kjent. Det er ikke registret vesentlige avvik på befaringdagen

## 13. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2011

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Stakeluker og lufting 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.

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

**Merknader:** Lekkasjevann ledes ikke til fordelerskap. Lekkasjevann ledes til bod med sluk. Rør-anlegget er kun visuelt besiktet. Rør i rør vannrør uten dokumentasjon. For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder er fra 2011 og er plassert i bod med sluk.

**Merknader:** Varmtvannsbereder er 13 år og det kan regnes med utskifting/reparasjon innen kort tid. Ingen vesentlige avvik på befaringen

### TG 1 13.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme på alle gulv med egen termostat.

**Merknader:** Her er det små sprekker mellom gulvbord. Vannbåren varme er montert i 2010. Anbefaler en uttalelse fra en fagmann på vannboren varme anlegget. Kan ikke avdekke vesentlige avvik på befaringen

#### Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

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. Det er elektrisk avtrekksvifte fra bad

#### Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### 14. Garasje – uthus

##### Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

##### TG 1 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2011

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Det er skjult el-anlegg

---

**Merknader:** Det er lite eller ingen info om det elektriske anlegget El-anlegget er kun visuelt besiktet. Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og integrert i designet. Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde. For en eventuell nærmere gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales det å rekvirere el-takstmann

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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.

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

Trapp til loft er bratt og mangler returgelender på en side.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG 2 på grunn av høydeavvik på ca 5 cm
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 på grunn av påviste forhold som fuktskade på dørforing / karm på balkongdør på kjøkken.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 på grunn av påviste forhold som balkongdør er oppsprukket på ytersiden.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 på grunn av påviste forhold som høydeavvik
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 på grunn av påviste forhold som dør i våt sone
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 på grunn av påviste forhold som sprekk i flis
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 pga manglende dokumentasjon
10.2.1	Gjestebad Overflate vegger og himling
	TG 2 på grunn av påviste forhold som vindu i våtsone.
10.2.2	Gjestebad Overflate gulv
	TG 2 på grunn av påviste forhold som sprekk i flis
10.2.3	Gjestebad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 pga manglende dokumentasjon