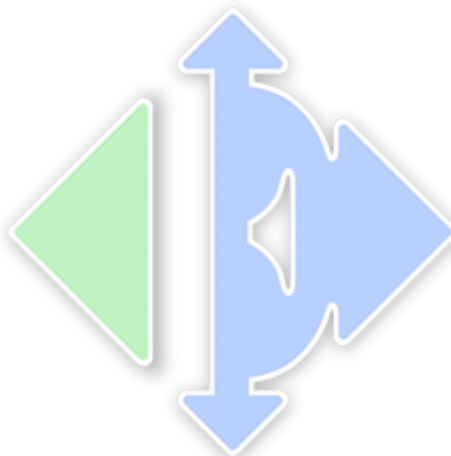


Fritidsbygg Rottem 149  
Rottem 149  
7255 Sundlandet



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 6 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 7 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Sveinung Gjønnnes**

Dato: 27/05/2025

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:207, Bnr: 76          |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Frank Sørgård             |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                           |
| <b>Festenr:</b>              |                           |
| <b>Andelsnr:</b>             |                           |
| <b>Tomt:</b>                 | 1481 m <sup>2</sup>       |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      |                           |
| <b>Adkomst:</b>              | Privet vei                |
| <b>Vann:</b>                 | Privat                    |
| <b>Avløp:</b>                | Septiktank                |
| <b>Regulering:</b>           | Kommuneplan Hitra kommune |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> |                           |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   |                           |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                           |
| <b>Byggeår:</b>              | 1980                      |

## BEFARINGEN:

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>             | 15.05.2025                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Forutsetninger:</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.<br>- Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen |
| <b>Oppdragsgiver:</b>             | Frank Sørgård                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Tilstede under befaringen:</b> | Frank Sørgård                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>        | Protimeter NMS2                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## OM TOMTEN:

- Relativt flat naturtomt med varierende beplantning ellers på eiendommen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fritidseiendom er oppført med 1 etasjer. Oppført på støpte/murte pilarer. Etasjeskille er tre bjelkelag. Yttervegger av bindingsverk med stående kledning. Vinduer er koblede vinduer og vinduer med 2 lags glass. Taket har valm taks form og er tekket med shingel

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

- Boligen er i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen.

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

- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- 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):**

VF. Laminat på gulv. Malt panel på vegger og malt plate i himling  
Stue/Kjøkken: Furu tregulv. Malt panel på vegger og malt panel i himling  
Bad: Belegg på gulv. Baderomsplate på vegger og malt plate i himling  
Soverom 1: Furu tregulv. Malt panel på vegger og malt panel i himling  
Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og malt panel i himling  
Soverom 3: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og malt panel i himling  
Soverom 4: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og malt panel i himling  
Bod: Furu tregulv. P panel på vegger og panel i himling

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****BOD**

Bod er det montert sikringskap

**PLANAVVIK**

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

-Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille i den delen bad og 2 soverom. Det er enkelte høydeavvik  
**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.

Ytterdører og dører inn til bad og soverom i den delen av bygget er av typen innerdør med utvendig panel

**ETASJESKILLE MOT TERRENG:**

- Her er det registrert god lufting og det er ikke registrert for høye fuktverdier ved stikkprøvekontroll

**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 m² | S-Rom m² |
|------------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 1. Etasje              | 74    | 28    |       | 57  | 100      | 2        |
| Frittliggende terrasse |       |       |       | 35  |          |          |
|                        |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING            | 74    | 26    |       | 92  | 100      | 2        |
| SUM BRA                | 102   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:      | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|--------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Stabbur      |       | 15    |       |     |          |          |
| Utvendig bod |       | 5     |       |     |          |          |
|              |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING  |       | 20    |       |     |          |          |
| SUM BRA      | 20    |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Entre, Stue/kjøkken, 2 soverom og 1 bod

**BRA-e:**

Bad, 2 soverom og 1 bod  
stabbur og utvendig bod

**MERKNADER OM AREAL:****MÅLING**

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

**STABBUR**

- Areal stabbur er oppgitt under areal garasje/uthus
- Areal terrasse foran hytte er arealet under frittliggende terrasse

**AREAL**

- Punktfeste areal er hentet fra PropCloud

**GARASJE / UTHUS:**

Stabur er ikke vurdert i denne rapport



**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](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

27/05/2025



Sveinung Gjønnnes

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Fundamenter av ståpte søyler

- Merknader:** - Det er ikke registrert høydeavvik på etasjeskille slik at søyler virker stabile på hovedbygget  
- Det er registrert høydeavvik på etasjeskille slik at søyler virker ikke helt stabile på fløy med bad og to soverom  
- Det er vanskelig tilkomst under hytten i dette området slik at en ikke kan undersøke nøye

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

- Merknader:** - Terreng er høyt i forhold til ytterkledning på gavlvegg ved soverom og bod  
- Terrengforhold er tilfredsstillende. Det er god klaring/lufting mellom bakken.  
- Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.  
- Hytten ligger i skrått terreng.

## 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 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.

- Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av stående/liggende panel.

- Merknader:** - Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.  
- Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.  
- Tilstrekkelig lufting bak tre panel og konstruksjon 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 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.

Koblet vinduer fra byggeår

Vinduer med 2 lags glass fra 2014

Ytterdører er av type innerdører med panel på utsiden. Gjelder også dører inn til bad og soverom (alle ytterdører)



**Merknader:** - Vinduer fra byggeår og må vurderes skiftet

- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Ytterdører er av type innerdører med panel på utsiden er ikke tilfredsstillende ytterdør, men fungerer etter sin hensikt

#### 4. Tak

##### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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.

- Plassbygget valm takskonstruksjon

**Merknader:** Her er det shingel på tak og lukket fra underside og ingen tilgang for undersøkelse

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1980

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret. Stålplater med shingel som yttertekking.

Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og er skiftet i 2014

**Merknader:** -Ingen tilkomst til undertak.

- Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.
- Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over møne
- Ikke montert godkjent takstige

#### 5. Loft

##### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### 6. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse foran bolig på side mot sjøen

**Merknader:** - Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden.

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder og åpninger
- Boligeier opplyser om: Terrasse foran hytta ble bygd i 2023, 48x148mm impr og terrassebord 28x120mm impr.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomspanel på vegger og malt plate i himling.

**Merknader:** - Dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

- Det er ikke montert sokkellist på baderomsplatene
- Boligeier opplyser om: Malt tak med våtromsmaling og at det er montert mekanisk flexit vifte
- Ingen vesentlige avvik på overflate på vegger og tak

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

- Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør.

**Merknader:** - Overflater på gulv er i god stand.

- Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
- Boligeier opplyser om at det er et sluk under badstue slik at det er 2 sluker på bad.
- Sluk er ikke plassert lett tilgjengelig
- Sluk er lite tilgjengelig for renhold

#### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomsplater på vegg og belegg på gulv fungerer som membran

**Merknader:** - Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon i påforing på en påforet vegg og installasjonen er fra 2022

- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
- Det er ingen vesentlige avvik på befaringsdagen nå det gjelder plate og belegg som membran

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

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 med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

**Merknader:** - Kjøkkeninnredning fra ca 2014.

- Kjøkkeninnredning har normal/liten 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

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

## 9. Rom under terreng

### 10. VVS

#### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

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

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.

-Røropplegg fra byggeåret og fra 2022 ved oppussing av bad

**Merknader:** - Stakeluker og lufting er ikke registrert

- På bad er det montert dusjkabinett og badstu

- Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destrutive tiltak for utbedring

- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder fra 2021 er plassert i rom med sluk

**Merknader:** - Varmvannstank er ikke lekkasjesikret med aquastop.

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

#### 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.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra 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 elektriske anlegget ble installert i 1979

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og 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:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

-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: |                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                             |
|                                 | - Det er registrert høydeavvik på etasjeskille slik at søyler virker ikke helt stabile på fløy med bad og to soverom                                                                                                      |
|                                 | - Det er vanskelig tilkomst under hytten i dette området slik at en ikke kan undersøke nøye                                                                                                                               |
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | - Terreng er høyt i forhold til ytterkledning på gavlvegg ved soverom og bod                                                                                                                                              |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | - Koblet vinduer fra byggeår                                                                                                                                                                                              |
|                                 | - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid gjelder gamle vinduer og ytterdører                                                                                                                           |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                                           |
|                                 | - Ikke montert godkjent takstige                                                                                                                                                                                          |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                          |
|                                 | - Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden.                                                                                                                                                     |
|                                 | - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder og åpninger                                                                                                                                        |
| 7.1.2                           | Bad Overflate gulv                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | - Fall til sluk er ikke i forhold til Tek 17                                                                                                                                                                              |
|                                 | - Sluk er lite tilgjengelig for renhold.                                                                                                                                                                                  |
|                                 | - Dusjabinett kan trekke frem for rengjøring av sluk.                                                                                                                                                                     |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | -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 |