

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Tannvikveien 3

7257 Snillfjord

Gnr: 918 Bnr: 3 Fnr: 14



**Takstingeniør**  
Jon Erik Hemsing

**Rapport kode:** 630606

**Opprettet:** 26.06.2026

**Utskrift:** 08.07.2026



### Hemsing Takst & Byggkontroll AS

**Foretaksnr.:** 920827640

**Adresse:** Innherredsveien 57  
7068 Trondheim

**E-post:** jon@hemsingtakst.no

**Telefon:** 45051186



# Innledning

## Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

## Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

## Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

## Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

## Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

## Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

## Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengig, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

## Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

## Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

## Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

## Tilstandsgrader

**TG 0****Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

**TG 1****Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

**TG 2****Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

**TG 3****Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

**TG IU****Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Takstingeniør - Jon Erik Hemsing

### Takstingeniør

Tømrmester med over 25 års erfaring fra byggebransjen.  
Lang og varierende karriere som utførende tømmer.  
Utdannet takstingeniør i regi av NEAK (Norges Eiendomsakademi).

Gjennomført utdanning:

- Byggeledelse 2
- Tilstandsanalyse av boliger (NS 3600, NS 3424)
- Verditaksering
- Skadetaksering av bygninger
- Løsøre med skjønn
- Våtromskurs (Våtromsnormen NEAK)

Jon Erik Hemsing følger bransjekravene i MNITO/ Norsk Takst med årlig etterutdanning.



### Godkjenningsmerker / logoer



**NITO**

## Premisser og forutsetninger

### Premisser

**MANDAT:**

Det er bestilt Boligsalgsrapport av oppdragsgiver for bruk ved omsetning av eiendommen i det åpne marked. Taksten er bestilt uten markedsanalyse og markedsverdi. Dette rapportformatet tar utgangspunkt i NS 3600 og takseringsforskriften til Avhendingsloven. Sidebygninger er kun kommentert og ikke tilstandsvurdert.

**HABILITET:**

Takstingeniør Jon Erik Hemsing er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

**KOMPETANSE:**

Jon Erik Hemsing er sertifisert for tilstandsrapporter ved forbrukersalg, først i Norsk Takst fra 2009, senere i NITO-Takst fra 2022.

Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering.

**TAKSTENS KONKLUSJONER:**

Takstens konklusjoner er et resultat av visuell besiktigelse av eiendommen under befaringen, eiers opplysninger, egenerklæring og andre fremlagte dokumenter. Det forutsettes at eiers opplysninger om eiendommen er utfyllende om alle forhold som gjelder eiendommen.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for tilbakeholdte eller feilaktige opplysninger, eller for forhold ved eiendommen som eier kjente eller burde ha kjent til, men som ikke er opplyst til takstingeniøren og som kan ha betydning for rapportens vurderinger og konklusjoner.

**AVVIK FRA FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVEN OG NS 3600:**

Alle boliger/ fritidsboliger er forskjellige og det vil i omtrent alle situasjoner være forskjell mellom rapporten og regelverket.

Denne rapportens innhold er utfyllende i forhold til hva som rent faktisk er kontrollert på denne eiendommen. Det som ikke er beskrevet er heller ikke kontrollert.

**KJØPER:**

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i regelverket i avhendingsloven og NS 3600.

Der det i rapporten mangler beskrivelse for bygningsdeler eller markert med TGIU, vil du som kjøper måtte forholde deg til at dette er forbundet med usikkerhet.

Der bygningsdeler ikke er kontrollert skyldes dette at undersøkelsen ikke er bestilt, at det mangler sikker tilkomst, eller at selger ikke hadde tilrettelagt tilstrekkelig for inspeksjon. Siden dette nå er opplyst vil du som kjøper selv stå ansvarlig for eventuelle skjulte feil og mangler. Det er derfor svært viktig at du som kjøper hensyntar dette i budgivingen.

**FORBEHOLD:**

Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer.

Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet.

## Tannvikveien 3

7257 Snillfjord

Gnr.: 918 Bnr.: 3 Fnr.: 14

Rapportansvarlig:

Jon Erik Hemsing

Opprettet: 26.06.2026

Utskrift: 08.07.2026

Hemsing Takst & Byggkontroll AS

Foretaksnr.: 920827640

Adresse: Innherredsveien 57  
7068 Trondheim

E-post: jon@hemsingtakst.no

Telefon: 45051186



Rapporten er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver og egne observasjoner gjort ved befaring.

Det kan i rapporten være oppfordret til tilleggsundersøkelser som eventuelt kan bestilles på:

[www.hemsingtakst.no](http://www.hemsingtakst.no)

Epost: [jon@hemsingtakst.no](mailto:jon@hemsingtakst.no)

Tlf: 45051186

## Forutsetninger

Premisser ved kjøp av brukt bolig eller fritidseiendom

Kjøp av brukt bolig eller fritidsbolig innebærer at bygningsdeler og tekniske installasjoner vil ha en alder, slitasje og et vedlikeholdsbehov som må vurderes ut fra bygningens byggeår, byggeskikk og vedlikeholdstilstand. Det kan derfor ikke forventes at en eldre bygning oppfyller dagens tekniske krav eller har samme standard som en nyoppført bygning.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand slik den fremsto på befaringstidspunktet, innenfor kontrollomfanget som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2018.

### Kontrollomfang og begrensninger

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600:2018. Kontrollen er utført som en ikke-destruktiv undersøkelse av tilgjengelige bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Det er sett etter synlige tegn til skader, avvik, unormal slitasje og andre forhold som kan ha betydning for bygningsdelens tekniske tilstand. Der det er utført målinger eller funksjonsprøving, fremgår dette under den aktuelle bygningsdelen.

Bygningsdeler som var skjult av konstruksjoner, innredning, lagrede gjenstander eller som av andre grunner ikke var tilgjengelige ved befaringen, er ikke undersøkt med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten.

Der det i rapporten er angitt TG IU, anbefalt videre undersøkelser eller beskrevet begrensninger i kontrollen, innebærer dette at bygningsdelens tilstand ikke har latt seg avklare fullt ut innenfor kontrollomfanget.

Rapporten beskriver de forhold som ble registrert ved befaringen. Fravær av omtale av en bygningsdel eller et forhold er ikke nødvendigvis en bekreftelse på at bygningsdelen er uten avvik, men må ses i sammenheng med rapportens kontrollomfang.

### Dokumentasjon

Rapportens vurderinger bygger på registreringer gjort ved befaring, opplysninger gitt av eier og eventuell dokumentasjon som er fremlagt.

Fremlagt dokumentasjon er lagt til grunn slik den forelå på befaringstidspunktet, men er ikke gjenstand for teknisk eller juridisk verifikasjon utover det som naturlig inngår i rapportens kontrollomfang.

### Risikokonstruksjoner

Eldre bygninger kan være oppført med konstruksjonsløsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet, men som i dag er kjent for å ha økt risiko for fukt, råte eller andre bygningsmessige skader. Slike konstruksjoner er ikke nødvendigvis feilutført, men bør vurderes ut fra bygningens alder, byggeskikk, registrert tilstand og forventet levetid.

### Arealmåling

Der arealmåling inngår i oppdraget, er arealene oppmålt i henhold til gjeldende regelverk og standarder på befaringstidspunktet.

### Elektriske anlegg

Kontroll av elektriske anlegg inngår ikke i en ordinær tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Der rapporten anbefaler videre undersøkelser av det elektriske anlegget, bør disse utføres av registrert elektroinstallatør, sertifisert el-takstmann eller det lokale el-tilsynet.

### Levetider og normal brukstid

Opplysninger om normal brukstid og forventede levetider er veiledende og bygger på alminnelig byggfaglig erfaring og tilgjengelig bransjedokumentasjon. Faktisk levetid vil kunne variere som følge av blant annet utførelse, vedlikehold, bruk, klima og lokale forhold.

### Selgers opplysningsplikt

Selger har plikt til å gi riktige og fullstendige opplysninger om forhold ved eiendommen som vedkommende kjenner eller burde kjenne til. Rapportens vurderinger bygger blant annet på opplysninger gitt av eier på befaringstidspunktet.

### Kjøpers undersøkelsesplikt

Rapporten er ment å gi kjøper et best mulig beslutningsgrunnlag, men fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten som følger av avhendingslova.

Kjøper oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Der rapporten beskriver kontrollbegrensninger, anbefaler videre undersøkelser eller angir TG IU, bør disse forholdene tillegges særlig vekt ved vurderingen av eiendommen.

#### Kostnadsoverslag

Kostnadsintervallene i rapporten er veiledende overslag basert på normal utførelse og prisnivå på befaringsstidspunktet. Endelig kostnad vil kunne variere avhengig av skadeomfang, materialvalg, lokale prisforhold og valgt utførelsesmetode.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Tannvikveien 3, 7257 Snillfjord

**TG 0**  
0 stk

**TG 1**  
5 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Fundamentering samlet:

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Toalett (ikke våtrom)

Wc samlet

#### Innvendige overflater

#### Ildsteder og skorsteiner

Piper og ildsteder samlet

**TG 2**  
8 stk

#### Yttervegg

Konstruksjon

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Ytterdør/ innerdører

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

#### Kjøkken

Kjøkken samlet

#### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

#### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

**TG 3**  
4 stk

#### Yttervegg

Råteskader

50 000,-

#### Vinduer og ytterdører

Dør ved kjøkken

10 000,-

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

**15 000,-****Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

Rekkverk mellomrepos:

**10 000,-****Estimerte kostnader på TG3****85 000,-****TG IU**

0 stk

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Tannvikveien 3, 7257 Snillfjord

Fritidsboligen er oppført i 1972 og fremstår som en eldre fritidsbolig med normalt vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder, byggeskikk og bruk. Eiendommen har over en lengre periode vært lite benyttet, blant annet fordi eier har disponert en annen fritidsbolig. Dette har medvirket til et vedlikeholdsetterslep på deler av bygningsmassen.

**GENERELLE EIEROPPLYSNINGER:**

Oppdragsgiver opplyser at det tidligere ble varslet mulig innløsning og riving av fritidsboligen som følge av planlagt utvidelse av et nærliggende fiskeforedlingsanlegg. Som følge av denne usikkerheten, kombinert med at oppdragsgiver disponerer en annen fritidsbolig, ble eiendommen lite benyttet over en lengre periode. Eier opplyser at dette har medført et vedlikeholdsetterslep på bygningsmassen.

Oppdragsgiver opplyser videre at planene om utvidelse av fiskeforedlingsanlegget senere er lagt bort, og at innløsning eller riving av fritidsboligen derfor ikke lenger er aktuelt.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent****Rekvirent:** Stig Pettersen**Rekvirert dato:** 17.03.2026**Besiktigelse****Til stede:** Jon Erik Hemsing  
Stig Pettersen**Besiktigelsesdato:** 25.06.2026

## Tannvikveien 3

7257 Snillfjord

Gnr.: 918 Bnr.: 3 Fnr.: 14

Rapportansvarlig:

Jon Erik Hemsing

Opprettet: 26.06.2026

Utskrift: 08.07.2026

Hemsing Takst & Byggkontroll AS

Foretaksnr.: 920827640

Adresse: Innherredsveien 57  
7068 Trondheim

E-post: jon@hemsingtakst.no

Telefon: 45051186



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Tannvikveien 3, 7257 Snillfjord

**Kommunnr:** 5059

**Kommune:** Orkland

| Gnr | Bnr | Fnr |
|-----|-----|-----|
| 918 | 3   | 14  |

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):**

Sille Ursin Hamsen

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Tomtens areal (m<sup>2</sup>):**

1 318

**Type tomt:**

Festet

**Areal innhentet fra:**

SeEiendom.no

## Bygninger på eiendommen

### Tannvikveien 3, 7257 Snillfjord

**Byggeår**

1972

2006 - 2007

**Kommentar til andre tiltak**

Oppføring av fritidsbolig

Anneks

Utedo, ukjent byggeår



## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Tannvikveien 3, 7257 Snillfjord

**Arealskjema****Etasje****BRA ( m<sup>2</sup> )****P-rom ( m<sup>2</sup> )****S-rom ( m<sup>2</sup> )**

1 etasje

41

41

**Romfordeling - BRA****Etasje****P-Rom****S-Rom**

1 etasje

Stue/ kjøkken, wc og 2 soverom

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Tannvikveien 3, 7257 Snillfjord

#### Arealskjema

| Etasje   | BRA-i | BRA-e | TBA |
|----------|-------|-------|-----|
| 1        | 41    |       | 40  |
| Anneks   |       | 10    |     |
| Utedo    |       | 4     |     |
| Sum:     | 41    | 14    | 40  |
| Sum BRA: | 55    |       |     |

#### Romfordeling

| Etasje | Romtype                                                                                            |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | BRA-i: Stue/ kjøkken, wc og 2 soverom<br>TBA: Balkonger og plattinger til hoveddel og tilleggsbygg |
| Anneks |                                                                                                    |
| Utedo  |                                                                                                    |

#### Kommentar til arealopplysninger

Arealene i denne rapporten er målt etter NS 3940 ved befaring med håndholdt lasermåler. Det tas forbehold om mindre måleavvik, og arealene kan avvike ved senere kontrollmåling. Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å foreta egen kontrollmåling før kjøp.

## Bygningsbeskrivelse

### Tannvikveien 3, 7257 Snillfjord

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Beskrivelse

###### Eieropplysninger

Ingen eieropplysninger er gitt om bygningsdelen.

###### Beskrivelse

Fundamenteringen av bygningen består av en kombinasjon av ringmur støpt direkte på terreng og punktfundamenter med søyler i malt trevirke fra byggeår.

##### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Fundamentering samlet:

Ved kontroll av tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter ble det ikke registrert synlige tegn til setninger, bevegelser eller andre forhold som tilsier redusert stabilitet.

Tilstandsgrad: TG 1

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Beskrivelse

Naturlig drenering på tomten.

##### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Drenering og fuktsikring

Skrånende terreng som leder overvann bort fra bygningen.

Tilstandsgrad: 1

##### Oppfordringer

Taknedløp til terreng bør ha utkast som sørger for at overvann ledes bort fra bygningskroppen.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Beskrivelse**

Eieropplysninger

Ingen eieropplysninger er gitt om bygningsdelen.

Beskrivelse

Hoveddelen av fritidsboligen er oppført i maskinlaft. Deler av ytterveggene er senere utlektet og kledd utvendig med stående malt trekledning.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Konstruksjon**

Ved kontroll av ytterveggene er det sett etter synlige tegn til skader, deformasjoner, råte og andre avvik. Ved stikktaking med kniv ble det registrert stedvise råteskader i syllstokk og tømmer på kjøkkenveggen. Det ble videre registrert råteskader i enkelte lafteknuter, samt soltørkede panelbord og begynnende råteskader i nedkant av deler av den stående trekledningen.

Ytterveggene har generelt behov for vedlikehold og overflatebehandling.

Tilstandsgrad: TG 2

**Årsak / Konsekvens:**

Manglende vedlikehold over tid har medført slitasje på overflatebehandling og begynnende nedbrytning av enkelte tredetaljer. Dersom vedlikehold ikke utføres, vil nedbrytningen kunne akselerere.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å utføre nødvendig overflatebehandling av ytterveggene og etablere et normalt vedlikeholdsprogram.

**TG 3****Råteskader**

Det ble registrert stedvise råteskader i tømmerkonstruksjonen, lafteknuter og deler av den stående trekledningen. Skadene vurderes foreløpig å være lokale, men utskifting av skadet trevirke må påregnes.

**Årsak / Konsekvens:**

Langvarig fuktpåvirkning har medført nedbrytning av trevirket. Dersom skadene ikke utbedres, kan de utvikle seg videre og redusere konstruksjonens bestandighet.

**Anbefalt tiltak:**

Råteskadet tømmer og skadet trekledning anbefales skiftet. Samtidig bør skadeårsaken avklares og utbedres for å hindre videre nedbrytning.

**Estimert kostnad:****50 000,-****Levetider**

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Beskrivelse**

Eieropplysninger

Ingen eieropplysninger er gitt om bygningsdelen.

Beskrivelse

Koblede trevinduer med tolags glass, trolig fra byggeår. Ytterdør i tre, trolig fra byggeår. Malt innerdør benyttet som ytterdør ved kjøkken, ukjent alder. Malte innerdører med ett speil, trolig fra byggeår.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Vinduer og ytterdører**

Det er utført enkel funksjonsprøving av et utvalg vinduer og dører. De kontrollerte vinduene og dørene fungerte ved befaringen.

Det ble ikke registrert punkterte glass. Vinduene har behov for skraping og overflatebehandling utvendig. Avstanden mellom vannbrett og dekkbord er liten og kan med fordel økes for å redusere fuktbelastningen.

Tilstandsgrad: TG 2

**Årsak / Konsekvens:**

Vinduene har oppnådd høy alder og har behov for vedlikehold. Mangelfull overflatebehandling vil over tid kunne føre til økt nedbrytning av treverket.

**Anbefalt tiltak:**

Vinduene anbefales skrapet og malt. Ved fremtidig vedlikehold anbefales det å øke avstanden mellom vannbrett og dekkbord.

**TG 2****Ytterdør/ innerdører**

Ytterdør og innvendige dører har oppnådd høy alder, men fungerer ved enkel funksjonsprøving.

Tilstandsgrad: TG 2

**Årsak / Konsekvens:**

Alder og normal slitasje medfører økt behov for vedlikehold og fremtidig utskifting.

**Anbefalt tiltak:**

Normalt periodisk vedlikehold anbefales.

**TG 3****Dør ved kjøkken**

Den malte døren ved kjøkken har registrerte råteskader og vurderes å ha behov for utskifting.

**Årsak / Konsekvens:**

Råteskader har redusert dørens bestandighet og forventede levetid.

**Anbefalt tiltak:**

Døren anbefales skiftet.

**Estimert kostnad:**

10 000,-

## Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

## Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

### Beskrivelse

#### Eieropplysninger

Ingen eieropplysninger er gitt om bygningsdelen.

#### Beskrivelse

Terrasse og balkong er oppført med bjelkelag i trevirke og malte terrassebord. Bjelkelaget er understøttet av punktfundamenter og søyler i malt trevirke. Balkongen har tett rekkverk med stående bord.

Ved inngangspartiet er det terrasse med trapp til terreng. Det er også mellomrepos med trapp ned til utedo.

### Vurdering / Avvik

#### TG 2

#### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Ved kontroll ble det registrert at hoveddelen av bjelkelaget fremstår i god bruksmessig stand. Det ble registrert lokale råteskader i enkelte dragere som bjelkelaget hviler på. Rekkverkshøyden på terrassen til hoveddelen ble målt til 70 - 80 cm over ferdig gulv, dette er for lavt i henhold til dagens forskriftskrav.

Tilstandsgrad: TG 2

#### Årsak / Konsekvens:

Lokale råteskader reduserer bæreevnen i de berørte dragerne. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg over tid.

#### Anbefalt tiltak:

Råteskadede dragere anbefales skiftet.

Balkongrekkverk må økes til gjeldende forskriftskrav.

#### TG 3

#### Rekkverk mellomrepos:

Trappen til utedoen mangler rekkverk på begge sider. Rekkverket på mellomrepos har for lav høyde og for store åpninger, noe som medfører økt fare for fallulykker, spesielt for barn.

Tilstandsgrad: TG 3

#### Årsak / Konsekvens:

Manglende og utilstrekkelig rekkverk gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fall.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på trappen og etablere rekkverk på mellomrepos med høyde og utforming som gir tilfredsstillende sikkerhet.

#### Estimert kostnad:

10 000,-

## Levetider

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.  
Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Eieropplysninger

Ingen eieropplysninger er gitt om bygningsdelen.

Beskrivelse

Lukket takkonstruksjon med synlige takbjelker og panel i himling innvendig.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Takkonstruksjon

Vurdering

Det er ikke mulig å kontrollere selve takkonstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen. Dette er ikke utført.

Ved kontroll av himlingen innvendig ble det registrert fukt og fuktmerker mellom skorstein og kjøkken. Det ble ikke registrert synlige fuktmerker rundt skorsteinsgjennomføringen på innvendig side.

De registrerte fuktmerkene vurderes å kunne skyldes utettheter i yttertekkingen eller kondensdannelse som følge av luftlekkasjer mellom varm og kald sone. Skadeårsaken kunne ikke avklares nærmere innenfor rapportens kontrollomfang.

Tilstandsgrad: TG 2

#### Årsak / Konsekvens:

Det er registrert fukt og fuktmerker i himlingen. Dersom skadeårsaken ikke avklares og utbedres, kan fortsatt fuktpåvirkning medføre ytterligere skader i takkonstruksjonen.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen i området hvor fukt og fuktmerker er registrert, slik at skadeårsaken kan avklares og nødvendige utbedringer utføres.

## Levetider

Lukkede takkonstruksjoner har ingen fast normal brukstid. Levetiden er avhengig av utførelse, ventilasjon, vedlikehold og om konstruksjonen holdes tørr gjennom hele levetiden.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Eieropplysninger

Ingen eieropplysninger er gitt om bygningsdelen.

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med profilerte aluminiumsplater av ukjent alder og utførelse.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

Yttertaket er kontrollert fra bakkenivå med kikkert og fra balkong ved kjøkken.

Det ble registrert en nedbøyning i mønebeslaget. Ved kontroll av himlingen innvendig ble det ikke registrert forhold som tilsier nedbøyning i selve takkonstruksjonen. Nedbøyningen vurderes derfor å være begrenset til mønebeslaget.

Det ble videre registrert at enkelte takplater over kjøkken manglet innfesting. Manglende innfesting medfører økt risiko for vanninntrengning gjennom innfestingspunktene.

Ut fra registrerte forhold vurderes yttertekkningen å ha behov for lokale vedlikeholds- og utbedringstiltak.

Tilstandsgrad: TG 2

#### Årsak / Konsekvens:

Skadet mønebeslag og manglende innfesting av enkelte takplater øker risikoen for vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

#### Anbefalt tiltak:

Skadet mønebeslag anbefales skiftet. Takplater med manglende innfesting bør etterfestes og yttertaket kontrolleres for eventuelle følgeskader.

### Levetider

Normal levetid for aluminiumsplater er 25 til 45 år.

**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

**Beskrivelse**

Eieropplysninger

Ingen eieropplysninger er gitt om bygningsdelen.

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Malte vindskier. Pipebeslag i sortlakkert metall.

**Vurdering / Avvik****TG 3****Renner og nedløp**

Det ble registrert nedbøyninger i takrennene flere steder. En rennekrok ved inngangspartiet var knekt, ett nedløp manglet, og takrennene var stedvis fylt med løv og mose. Utkast fra taknedløp leder vann for nært bygningskroppen og bør forlenges.

Takrenner og nedløp har passert det som regnes som normal brukstid for denne typen produkter. Ut fra registrerte skader og redusert funksjon vurderes utskifting å være påregnelig.

Tilstandsgrad: TG 3

**Årsak / Konsekvens:**

Skader og mangler på takrenner og nedløp reduserer systemets evne til å lede takvann bort fra bygningen. Dette øker risikoen for fuktbelastning på yttervegger, fundamenter og terreng rundt bygningen.

**Anbefalt tiltak:**

Takrenner og nedløp anbefales skiftet. Manglende nedløp monteres og utkast forlenges slik at overvann ledes bort fra bygningskroppen.

**Estimert kostnad:****15 000,-****Levetider**

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålebank er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år.

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

**Toalett (ikke våtrom)**

NS 3600 - Pkt. 3

**Beskrivelse****Eieropplysninger**

Eier opplyser at fritidsboligen er utstyrt med biologisk toalett med mekanisk avtrekk. Alder er ukjent.

**Beskrivelse**

WC-rom med biologisk toalett, servant og gulvbelegg.

Vegger med malt panel og himling med oljet/lasert panel.

Ventilasjon via biologisk toalett og vindu.

Avløp fra servant ført direkte til terreng.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Wc samlet**

WC-rommet er ikke utført som våtrom og er derfor ikke vurdert etter kriteriene som gjelder for våtrom.

Det biologiske toalettet ble ikke funksjonsprøvd ved befaringen.

Det ble utført fuktsøk på gulvet uten at det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner.

Rommet vurderes samlet å oppfylle sin tiltenkte bruksfunksjon som enkelt sanitærrom for fritidsbolig.

Tilstandsgrad: TG 1

**Innvendige overflater****Beskrivelse****Eieropplysninger**

Ingen eieropplysninger er gitt om bygningsdelen.

**Beskrivelse**

Gulv: Lakkerte furugulv.

Vegger: Malte og ubehandlede panelvegger.

Himling: Oljet/lasert panel med synlige takbjelker.

**Vurdering / Avvik****TG 1**

Ved kontroll av de innvendige overflatene er det sett etter synlige tegn til skader, hull, unormal slitasje eller andre avvik. Det ble ikke registrert forhold utover normal bruksslitasje sett i forhold til bygningens alder.

Innvendige overflater vurderes å være i god bruksmessig stand hensyntatt bygningens alder.

Tilstandsgrad: TG 1

**Levetider**

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Eieropplysninger

Ingen eieropplysninger er gitt om bygningsdelen.

Beskrivelse

Enkelt hyttekjøkken uten innlagt vann.

Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Benkebeslag i stål med to kummer med avløp direkte til terreng.

Frittstående kjøleskap og hybelkomfyr med to kokeplater og stekeovn.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Kjøkken samlet

Kjøkkenet er enkelt utstyrt og uten innlagt vann. Til tross for begrenset standard vurderes kjøkkenet å oppfylle sin tiltenkte bruksfunksjon som kjøkken i en fritidsbolig.

#### Årsak / Konsekvens:

Kjøkkenet har en enkel standard med begrensede kokemuligheter og mangler innlagt vann, noe som reduserer brukskomforten sammenlignet med moderne fritidsboliger.

#### Anbefalt tiltak:

Normalt periodisk vedlikehold anbefales. Oppgradering kan vurderes ved fremtidig modernisering av fritidsboligen.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Eieropplysninger

Ingen eieropplysninger er gitt om bygningsdelen.

Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Etasjeskiller

Det ble utført enkel nivellering med laser på stue og kjøkken uten at det ble registrert vesentlige helningsavvik. Etasjeskillet vurderes å være i god bruksmessig stand når bygningens alder tas i betraktning.

Tilstandsgrad: TG 1

Ved kontroll av kryperommet ble det registrert at stubbeloftsplatene ikke er klemt i alle tverrskjøter. Klemlektene er innfestet med takplatespiker. Det ble også registrert stedvis eldre fuktskjolder i stubbeloftsplatene uten tegn til pågående fuktpåvirkning.

Ut fra registrerte forhold vurderes stubbeloftskonstruksjonen å være i tilfredsstillende bruksmessig stand.

Tilstandsgrad: TG 2

#### Årsak / Konsekvens:

Manglende klemming av tverrskjøter kan redusere stubbeloftets funksjon over tid.

Åpninger i skjøter gir adkomst inn i lukkede konstruksjoner for smågnagere og insekter.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å etterfeste eksisterende klemlekter med syrefaste skruer og ettermontere klemlekter der dette mangler.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

**Beskrivelse****Eieropplysninger**

Eier opplyser at det ikke har vært utført kontroll av feiervesenet etter at fritidsboligen ble overtatt i 2020.

Eier opplyser videre at det er god trekk i pipeløpet ved bruk.

**Beskrivelse**

Murt peis i hvit teglstein.

Vedovn på kjøkkensiden.

Pusset skorstein med feieluke plassert under fritidsboligen.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Piper og ildsteder samlet**

Ildstedene ble ikke funksjonsprøvd ved befaringen.

Ved kontroll av tilgjengelige deler av ildsteder og skorstein er det sett etter synlige tegn til riss, sprekkdannelser eller andre skader uten at dette ble registrert.

Skorsteinen var tilgjengelig for kontroll på to sider. Eventuelle forhold på ikke tilgjengelige sider har ikke vært mulig å kontrollere innenfor rapportens kontrollomfang.

På bakgrunn av de registreringene som ble gjort ved befaringen vurderes ildsteder og skorstein å være i god bruksmessig stand.

Tilstandsgrad: TG 1

**Oppfordringer**

For tilstandsvurdering på ildsted og pipe bør det lokale brann og feiervesen kontaktes.

**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

**Beskrivelse**

Eieropplysninger

Ingen eieropplysninger er gitt om det elektriske anlegget.

Beskrivelse

Utvendig sikringsskap med automatsikringer, digital strømmåler og enkel kursfortegnelse.

Tidspunkt for etablering eller senere oppgraderinger av det elektriske anlegget er ukjent.

**Vurdering / Avvik****Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

Kontroll av elektriske anlegg krever særskilt fagkompetanse og inngår ikke i kontrollomfanget for denne rapporten utover en enkel visuell registrering av tilgjengelige deler.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte elektriske arbeider eller senere oppgraderinger av anlegget.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallatør, sertifisert el-takstmann eller det lokale el-tilsynet.

## Signatur

**Signatur**

Trondheim - 08.07.2026

Sted - Dato

A handwritten signature in black ink, reading "Jon Erik Hemsing".

TAKSTINGENIØR JON ERIK HEMSING