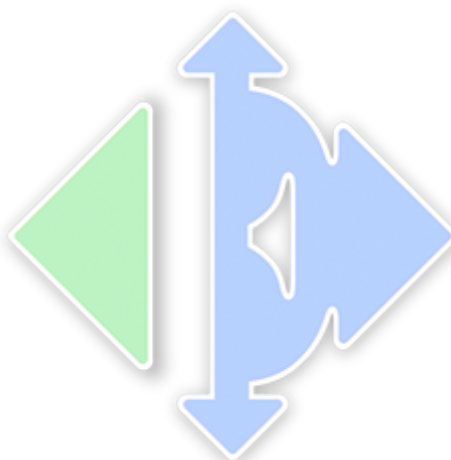


Evjeveien 1073
4832 Mykland



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Erlend Torsøe Karlsen

Dato: 28/04/2025

Elgstien 19

Kristiansand 4637

45415874

etk.takst@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:68, Bnr: 90
Hjemmelshaver:	Svenn Levi Risnes
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1884 m ²
Konsesjonsplikt:	Se prospekt
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Borret brønn (privat)
Avløp:	Privat (ikke tilkoblet septikk)
Regulering:	Mykland
Offentl. avg. pr. år:	Se prospekt
Forsikringsforhold:	Se prospekt
Ligningsverdi:	Se prospekt
Byggeår:	2010

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.04.25
Forutsetninger:	Torvtak gjør det ikke mulig å kontrollere overganger/gjennomføringer i taktro uten å gjøre destruktive inngrep, Tilstand er vurdert utifra forventet tid for utskifting og innvenfuge oppservasjoner. Hytta var møblert under befaring, ikke alle overflater var tilgjengelige for undersøkelser. Slitasje og bruksmerker utifra alder må forventes.
Oppdragsgiver:	Aksel Risnes
Tilstede under befaringen:	Svenn Levi Risnes
Fuktmåler benyttet:	Protimeter Master

OM TOMTEN:

Frittliggende tomt

OM BYGGEMETODEN:

Hytte ført opp på pillarer, laftet vegger, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytte fra ca 2010, slitasje og bruksmerker utifra alder må påregnes.

ANNET:

Det foreligger ikke framlagte målinger av radon.

DOKUMENTKONTROLL:

Ferdigattest bygningsnummer: 300084075

161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

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

Hytte med laftet vegger, heltregulv i oppholdsrom, Belegg på bad på gulv, panel i himlinger.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EL. solscelleanlegg montert ca 2020 i følge eier.

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 ²	S-Rom m ²
1.etg	67			40	63	4
SUM BYGNING	67			40	63	4
SUM BRA	67					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Frittliggende bod		13		4		13
SUM BYGNING		13		4		13
SUM BRA	13					

BRA-i:

Gang, Sov1, Sov2, Bad, Stue/kjøkken, Teknisk bod.

BRA-e:

Frittstående bod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser, avvik kan forekomme. Bygget er ført opp i loft, avvik på målbare veggoverflater kan forekomme. BRA-I er målbart areal innvendig i boligen (hytta) BRA-E er målbart areal innvendig i bod. TBA er målbart areal for utvendig terrasse/veranda

Det er også hems på loft, denne har et gulvareal på ca 25 kvm, arealet er ikke målbart på grunn av for lav romhøyde.

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende bod ført opp med bindingsverk og stålplatetak

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:***Erlend Torsøe Karlsen**

Jeg har svennebrev og mesterbrev i tømrerfaget og tok utdanning som takstmann hos mesterskolen i 2022/2023

Fra før har jeg bred erfaring i å bygge, reparere, utbedre skader og oppgradere boliger i over 12 år som selvstendig næringsdrivende.

Med ulike roller i bygg og takstbransjen som tømrer, byggmester og takstmann kan jeg bistå i alle typer takseringsoppdrag via mitt firma Takstspesialisten AS

- Eierskifte/tilstandsrapport i forbindelse med boligsalg
- Skadetaksering av boliger
- Reklamasjonstakster ved feil/mangler
- Bistand med overtakelse av ny/brukt bolig
- Forhåndstakst
- Byggelånsoppfølging
- Verdi og lånetakst
- Energirådgivning

28/04/2025

Erlend Torsøe Karlsen

Erlend Torsøe Karlsen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur med pillarblokker, eier opplyser at disse har vært stabile over flere år

Merknader: Forventet tid for utbedring av pillarer er 30-50 år. Mindre enn halvparten av forventet tid for utbedringer brukt.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall er tilstrekkelig vekk fra grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er 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.

Laftet vegger på 8 tommer i følge eier, det må påregnes vedlikehold som vasking og overflatebehandling.

Merknader: Vannbord over vinduer er ikke felt inn. Mindre enn halvparten av forventet tid for utskiftninger brukt. Yttervegger i laft har større sansynlighet for sprekkdannelser, dette må forventes utifra byggeskikk. Forventet levetid for laft er 50 år eller mer med hyppig vedlikehold. Forventet tid for utskiftning av vindskier er 25 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

2-lags isolerglass i treverk med kittet glass. Vinduer og ytterdører er fra 2010. Overflatebehandling må påregnes. Det er ikke påvist punkterte glass på vinduer eller dører under befarig

Forventet tid for utskiftning av vinduer og ytterdører i treverk er 40 år. Mindre enn halvparten av forventet tid for utskiftning er nådd.

Vinduer og dører er sporadisk funksjonstestet, justering av hengsler og beslag må påregnes.

Merknader: Forventet tid for utskiftning av vinduer og ytterdører i treverk er 40 år. Mindre enn halvparten av forventet tid for utskiftning er brukt. Overflatebehandling må påregnes for å forlenge levetid.



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.

Tak tekket med torv.

Det kan forekomme avvik fra datidens krav til stivhet på taksperrer ift. dagens krav når det gjelder tung takteking.

Forventet tid for utskifting av torvtak er 50 år. Mindre enn halvparten av forventet tid for utskiftning er brukt.

Merknader: Etterfylling av torv og klipping må påregnes.



TG 1 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2010

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er ikke mulig å inspisere uten å gjøre destruktive inngrep. Undertak er vurdert utifra byggeår, mindre enn halvpraten av forventet tid for utskifting er brukt.

Merknader: Forventet tid for utskifting av knotteplast under torv er 50 år. Takpapp har en forventet tid for utskiftning på 30-40 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Innvendig loftkonstruksjon kled med panelbord og synlig tømmerstokker. Loftkonstruksjon har en forventet tid for utbedring på 80-100år, mindre enn halvparten av forventet tid for utbedringer er brukt.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Hytta har veranda fra 1. etg med noe fallhøyde enkelte steder, rekkverk på disse er 85cm og er under dagens krav på 100cm, kravet har ikke tilbakevirkende kraft, og settes til TG2

Merknader: Det er påvist noe råde i stolpe mot fjell. Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig innfestet.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

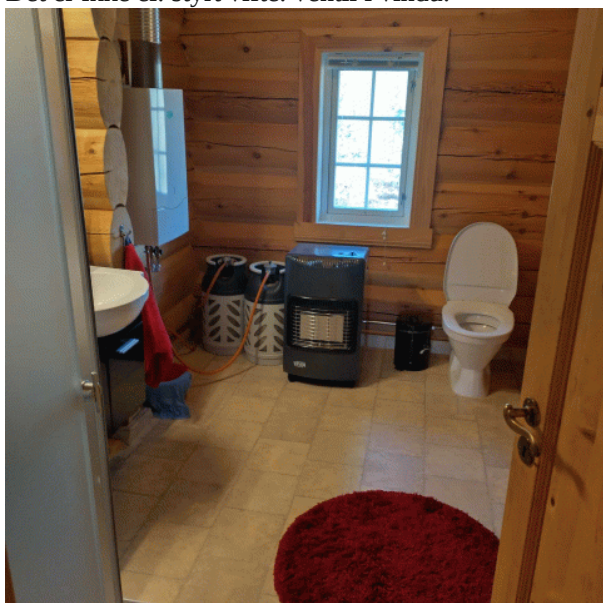
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er ikke etablert membran i våtsone på vegg, det er montert lukket dusjekabinett for å begrense vannpåkjenning mot vegger.

Merknader: Bad med dusjekabinett gulvtoalett og servant. Panel på vegger og himling

Det er ikke el. styrt vifte. ventil i vindu.

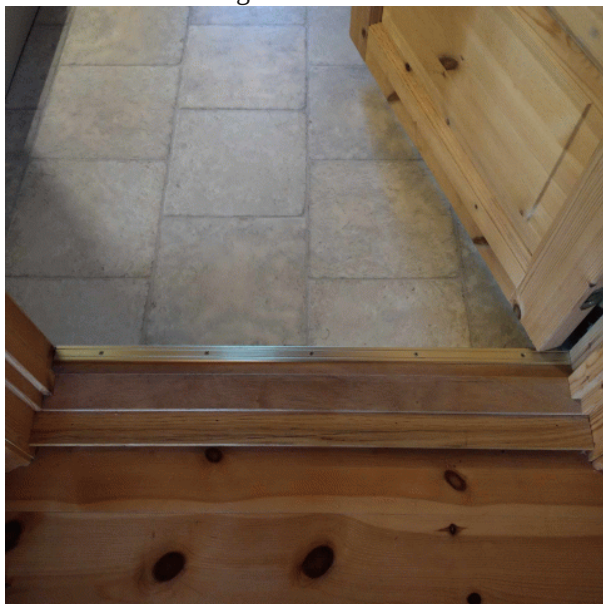


TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke 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.

Forventet tid for utskiftning av belegg på gulv er 20 år. Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning er brukt.

Merknader: Det er ikke fall på gulvet, anslagsterskel begrenser lufttilførsel til rommet ved lukket dør. Oppkant ved terskel er tilstrekkelig.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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.

Belegg på gulv, sluk er ikke tilgjengelig p.g.a dusjkabinatt. Eier opplyser at det er sluk med klemring. Forventet tid for utskiftning av belegg som membran er 20-25 år. Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning er brukt. Belegg er lagt av faglært etter opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende rom eller fra undersiden da vegg er i loft som ikke gjør det praktisk mulig å utføre hulltaking. Eier har ikke tillatt hulltaking.

Merknader: Det er foretatt søk med elektromagnetisk fuktmåler uten utslag under befarings.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

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.

Kjøkkenredning fra 2010 (byggeår) i følge eier. Profilerte fronter og benkeplate i laminat. stålkum. Det er ikke montert el.vannstoppeventil ved eventuell lekkasje. Avtrekksvifte med kullfilterløsning. Kjøkken har normal slitasje og bruksmerker. Forventet tid for utskiftning av kjøkkeninnredning er 30år.

Kjøkken har slitasje og bruksmerker. Forventet tid for utskiftning av kjøkkeninnredning er 30år.

Merknader: Kjøleskap og komfyr på gassdrift.

Det er ikke montert el.vannstoppeventil ved eventuell lekkasje. (les mer om dette under punkt. 10.1



9. Rom under terreng

9.1 -

Ingen

9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS**

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010

Hovedstoppekranten er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter 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.

Vannrør utpåliggende, avløpsrør av plast. Forventet levetid for avløpsrør og vannrør er 50år.

Kjøkken har ikke el. vannstoppeventil på tilførsel.

Avløp er ikke tilkoblet.

Merknader:

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Mindre VVB med begrenset kapasitet.

VVB plassert i våtrom. Lekkasjesikret til sluk. Forventet tid for utskiftning av VVB er 20 år. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år.

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2010

Ildsted for vedfyring. Stålpipes

Merknader: 30cm eller mer brannplate foran dør. 15 cm avstand til brennbart. Gjennomføring i tak kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep. Forventet tid for utskiftning av ildsted er 50år.

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Ventiler i vinduer. Ventilator på kjøkken med kullfilter. Det er ikke balansert ventilasjon i boligen. Det er ventiler i vinduer. Det er ikke avtrekksvifte på bad. Det må påregnes at vinduer og ventiler må brukes aktivt for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Boligen ble ført opp før krav til balansert ventilasjon.

Merknader:

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 2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble installert nytt sikringskap i ca 2020 i følge eier. 220 volt anlegg på solcelle med begrenset effekt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el. arbeid, det er ikke tilkolbet strømmettet.

Merknader: Eier opplyser at anlegg er montert av faglært.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Hytta har andre rominndelinger enn fremlagte tegninger. Det er ført opp en frittstående bod (BRA-E) på tomten, denne er ikke byggemeldt, boden er målt til 13 kvm eksternt areal (BRA)

Frittstående § 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse:

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

Intern trapp inne i boligen mangler rekkverk, trapp fører til hems uten målbart areal. (lav romhøyde)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Hytta har veranda fra 1. etg med noe fallhøyde enkelte steder, rekkverk på disse er 85cm og er under dagens krav på 100cm, kravet har ikke tilbakevirkende kraft, og settes til TG2
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er ikke etablert membran i våtsone på vegg, det er montert lukket dusjekabinett for å begrense vannpåkjenning mot vegger.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det er ikke fall på gulvet, anslagsterskel begrenser lufttilførsel til rommet ved lukket dør. Oppkant ved terskel er tilstrekkelig. Forventet tid for utskiftning av belegg på gulv er 20 år. Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning er brukt.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Belegg på gulv, sluk er ikke tilgjengelig p.g.a dusjkabinett. Eier opplyser at det er sluk med klemring. Forventet tid for utskiftning av belegg som membran er 20-25 år. Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning er brukt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kjøkken har ikke el. vannstoppeventil på tilførsel. Avløp er ikke tilkoblet.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet tid for utskiftning av VVB er 20 år. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år.
10.5	Ventilasjon
	Ventiler i vinduer. Ventilator på kjøkken med kullfilter. Det er ikke balansert ventilasjon i boligen. Det er ventiler i vinduer. Det er ikke avtrekksvifte på bad. Det må påregnes at vinduer og ventiler må brukes aktivt for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Boligen ble ført opp før krav til balansert ventilasjon.