

Fritidsbolig
Smørviktangen 8
3967 Rakkestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 30/05/2025

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:90, Bnr: 50 og 51
Hjemmelshaver:	Heidi Andersen og Katharina Knudsen.
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	601 m2 og 284 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra privat vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	19 538,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1966

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.05.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring.
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Lett skrånet og ulendt tomt, pent opparbeidet med lyng og trær. Gruslagt adkomst til fritidsboligen.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen står på støpte pilarer mot fjellgrunn.

Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk enkel stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

2,22m på to soverom, 2,21m i stue og kjøkken, 2,11-2,27m i gang, 1,43-2,29m på resterende soverom, 1,64-2,06m på bad og 2,1m i entré.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Flis på bad, teppegulv i entré, gulvbelegg på ett soverom, tregulv i øvrige rom.

VEGGER:

Våtromsplater på bad, ubehandlet panel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malt panel på bad, smartpanel i entré, ubehandlet panel i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble også observert skjevheter og svai i etasjeskillet, noe som kan indikere mulig underdimensjonering eller manglende stivhet i bjelkelaget. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en fritidsbolig som dette. Dersom fritidsboligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det ble registrert fuktskjolder flere steder rundt pipeløpet i himling samt under vinduene i stue. Fuktmålinger ble utført uten å påvise forhøyede verdier, noe som kan indikere at skadene stammer fra tidligere lekkasjer. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det forekommer aktiv lekkasje, og forholdet bør følges opp videre for å avklare årsak og omfang.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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. etasje	60 m2				60 m2	0 m2
Bod		4 m2			0 m2	4 m2
SUM BYGNING	60 m2	4 m2			60 m2	4 m2
SUM BRA	64 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, gang, bad, fire soverom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

-

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:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

30/05/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Fritidsboligen står på støpte pilarer av betong. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger eller avskalling av pilarene og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmuren er oppført med støpt stein og lettklinkerblokker. Ved befaring ble det registrert en sprekk i grunnmuren. En slik sprekk kan over tid medføre økt fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonens stabilitet dersom den utvikler seg. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring, samt for å forhindre eventuelle følgeskader. Det ble også observert salt- og kalkutslag i lettklinkerblokkene, noe som antas å skyldes kapillær oppsug fra grunnen.

Drenering er ikke etablert da det ikke er kjeller, men det anbefales alltid tiltak slik at vann ledes bort fra konstruksjon.

TG2 vurderes grunnet sprekk i grunnmur, samt salt- og kalkutslag i grunnmuren.

Merknader:



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdet ble ikke vurdert da fritidsboligen står på støpte søyler mot terreng og konstruksjonen blir ikke påvirket av terrengfallet.

Merknader:

2. 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 tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med forventet slitasje, alder tatt i betraktning. Det registreres solsprekker og kledningen bør påregnes vedlikehold. For øvrig ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet solsprekker og slitasje på kledningen som bør påregnes vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1971 og 2005.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2010.

Vinduer med 1-lags glass, trolig fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i variert stand hvor nyere vinduer fremstår i normalt god stand og eldre vinduer fremstår med forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes utskiftninger. Det ble avdekket fuktskjolder på undersiden av stuevinduer. Det ble foretatt fuktmåling uten nevneverdige fuktverdier. Det ble også avdekket soppdannelser rundt ytterside av soveromsvinduer. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør av teak med 3-lags isolerglass, produsert i 1989.

Ytterdør av trem ukjent produksjonsår.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble avdekket en del slitasje på ytterdør ved kjøkken og en del soppdannelse på teakdør. Innvendige trefyllingsdører fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

TG2 vurderes grunnet eldste vinduer har passert forventet levetid, fuktskjolder på undersiden av stuevinduer, soppdannelse på soveromsvinduer og ytterdør av teak, samt slitasje på ytterdør ved kjøkkenet.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1966

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takshingel og fremstår i normalt god stand sett fra bakkeplan. Det ble ikke observert skader eller svekkelser i tekkingen som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningens funksjon. Det er registrert noe ujevnheter i overganger ved takrenner og møne. Det kan ikke garanteres full tetthet rundt pipeløpene, men det ble utført fuktmålinger ved befaring uten påviste forhøyede verdier. Det bemerkes også at vindskibord må påregnes vedlikehold eller utskiftning.

Takrenner og nedløp fremstår som slitte og delvis forslåtte. Det ble registrert feil fall på flere renner, rester av lim fra takshingel, samt manglende nedløp og utkastere. Dette kan medføre redusert vannavledning fra taket og risiko for vannskader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre fallforhold, fjerne limrester og etablere komplette nedløpssystemer med tilhørende utkastere for å sikre korrekt bortledning av overvann.

TG2 vurderes grunnet ujevnheter i overgang tak/takrenner og møne, slitt vindskibord, feil fall og slitasje på takrenner, samt manglende nedløp og utkastere.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Deler av kaldt loft med adkomst fra luke gavlvegg fra utsiden.

Loftsdel med mulighet for inspeksjon ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår tørt, men det mangler tilstrekkelig ventilering. Det ble avdekket tegn til biologiske skadegjørere i form av avføring. Det ble også avdekket flere fuktskjolder i himling på innsiden av fritidsboligen, men det ble foretatt fuktmålinger i undertak og rundt pipeløp, uten å påvise forhøyede fuktverdier. Det bemerkes en del sopp- og muggdannelser i undertak, noe som tyder på høy luftfuktighet og dårlig ventilering.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering, sopp- og muggdannelser i undertak og tegn etter biologiske skadegjørere.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Overbygd sørøstvendt enkel terrasse på 7 m² ved inngangsparti.

Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre. Rekkverket har en høyde på 0,76 meter, noe som er lavere enn kravet på 1,0 meter i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand med hensyn til alder, uten skader som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes imidlertid at rekkverket ikke oppfyller krav til barnesikring, og at det mangler rekkverk langs trappeløpet ned til terreng, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Det må etableres rekkverk i trappeløp og vurdere tiltak for å bringe eksisterende rekkverk i samsvar med gjeldende krav til høyde og sikkerhet. Det ble også avdekket noe råteskader på trapp.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk trappen ned til grunn.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel i himling.

Enkel frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjhjørnet.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 11mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet ble bygd da tilbygget ble satt opp i 2012.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, hvor det ble avdekket fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable fuktverdier (15-16 vekt% i trefuktighet). Punktet må ses i sammenheng med punkt 10.1.

TG2 vurderes grunnet fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Enkel innredning med profilerte fronter, benkeplate av eik og sprutplate på vegg over koketopp.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Koketopp med integrert stekeovn.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det bemerkes en del slitasje på innredningen, benkeplaten og tilstøtende vegger rundt oppvaskkum. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen, benkeplate og tilstøtende vegger.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.
Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekrant er plassert i eget rom under fritidsboligen og fungerer etter hensikt.

Fordelerpunkt i samme rom som stoppekrant. Vannrørene er tilstrekkelig markert, men mangler tilstrekkelig lekkasjesikring.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lekkasjesikring på fordelerpunktet.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.
Det er påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter, plassert i rom under fritidsbolig, men mangler lekkasjesikring.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket aktiv lekkasje som må påregnes utbedringer. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG3 vurderes grunnet aktiv lekkasje fra varmtvannsbereder.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1 10.5 Ventilasjon**

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen er tilkoblet naturlig avtrekk på bad og kjøkken. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbled til bad. Tilluft til fritidsboligen via ventiler i vegger.

Merknader: Fritidsboliger med én boenhet er unntatt kravene i TEK17 § 13-2 om ventilasjon i boligbygning. Det innebærer blant annet at det ikke foreligger krav om mekanisk avtrekk fra WC-rom og kjøkken, slik det er i helårsboliger. Naturlig ventilasjon kan dermed være tilstrekkelig, og dette anses ikke som avvik i henhold til forskrift eller avhendingsloven.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på kjøkken med 6 kurser iht oversikt.

Hovedsikring av eldre porselenssikringer.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merknader: Deler av anlegget er av eldre dato og det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av tilbygget til fritidsboligen, men det ble ikke fremlagt brukstillatelse eller ferdigattest på fritidsboligen. Det fremgår av tegningene at vegg mellom kjøkken og stue er revet og det er montert ny vegg. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det er etablert ny entré og bad, gang er utvidet og det er etablert soverom på tidligere toalett. Bruksendringene er søknadspliktige til kommunen. Iht. godkjente tegninger for tilbygg er det etablert soverom i bod. Bruksendringen er søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet sprekk i grunnmur, samt salt- og kalkutslag i grunnmuren.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet solsprekker og slitasje på kledningen som bør påregnes vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet eldste vinduer har passert forventet levetid, fuktskjolder på undersiden av stuevinduer, soppdannelse på soveromsvinduene og ytterdør av teak, samt slitasje på ytterdør ved kjøkkenet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet ujevnheter i overgang tak/takrenner og møne, slitt vindskibord, feil fall og slitasje på takrenner, samt manglende nedløp og utkastere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering, sopp- og muggdannelser i undertak og tegn etter biologiske skadegjørere.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable fuktverdier.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen, benkeplate og tilstøtende vegger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lekkasjesikring på fordelerpunktet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk trappen ned til grunn.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
10.2	Varmtvannsbereder
	TG3 vurderes grunnet aktiv lekkasje fra varmtvannsbereder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000