

Fritidsbolig
Pynten 32
3864 Rauland



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 19/08/2025

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:150, Bnr: 221
Hjemmelshaver:	Sven Sandersen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	794 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Fritidsbolig.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	2012

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.08.2025
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:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med naturlige omgivelser. Gruslagt adkomst til fritidsboligen.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med tømmerkledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torv.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue/kjøkken.
Peisinnatts i stue.
Varmekabler på begge bad og teknisk rom.

ROMHØYDE:

- etasje: 2,27-3,25m i entré og teknisk rom, 2,51m i gang, bad og fire soverom.
- etasje: 2,5-4m i stue/kjøkken og 2,29m på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter. Dette kan også svekke muligheten for å dokumentere at arbeidet er utført av utførende entreprenører ved f.eks. et eventuelt fremtidig reklamasjonsoppgjør.

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

- etasje: Flis i entré, teknisk rom og bad, parkett i øvrige rom.
- etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

- etasje: Flis på bad, behandlet panel i øvrige rom.
- etasje: Flis på bad, behandlet panel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

- etasje: Behandlet panel i alle rom.
- etasje: Behandlet panel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav.
Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble registrert at tre av fire soverom ikke har vinduer som tilfredsstiller krav til rømningsvei. Dette innebærer en sikkerhetsrisiko ved brann eller andre nødsituasjoner, og bruken som soverom er dermed ikke forskriftsmessig. Det må etableres godkjente rømningsvinduer eller alternative rømningsløsninger for å sikre trygg bruk av rommene.

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
2. etasje	52 m2			19 m2	52 m2	0 m2
Redskapsbod						
SUM BYGNING	112 m2			19 m2	112 m2	0 m2
SUM BRA	112 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:

1. etasje: Entré, teknisk rom, gang, bad, fire soverom.
2. etasje: Bad, stue/kjøkken.

BRA-e:

Redskapsbod.

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.

Det bemerkes at utvendig bod ikke ble målt opp da det manglet tilkomstmuligheter.

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

19/08/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 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 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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Ringmuren er besiktiget uten at det ble registrert vesentlige avvik i form av sprekker eller riss. Det ble imidlertid bemerket synlig isolasjon rundt fritidsboligen. Isolasjonen er dermed utsatt for fukt, skader fra vær og vind samt mekanisk påvirkning, noe som over tid kan føre til redusert effekt og behov for utskiftning. For å sikre levetid og funksjon anbefales det å dekke til eller beskytte isolasjonen på en egnet måte.

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

TG2 vurderes grunnet synlig isolasjon ved ringmur/fundament.

Merknader:



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfallet rundt boligen er visuelt undersøkt, og det ser ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren. Manglende fall kan medføre at overflatevann blir liggende inntil konstruksjonen, noe som over tid øker risikoen for fuktskader, saltutslag og redusert levetid på grunnmur og drenering. For å hindre unødige fuktbelastninger anbefales det å etablere eller justere terrengfallet slik at vann ledes raskt vekk fra bygningskroppen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist 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 behandlet tømmerkledning.

Kledningen fremstår i normalt god stand, men det ble registrert manglende lufting i underkant. I tillegg er det usikkert hva kledningen tidligere er behandlet med. Tømmer som ikke er behandlet med riktige produkter, som tjære- eller linoljebaserte produkter, har økt risiko for råte- og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting og sørge for videre behandling med egnede produkter for å sikre levetid og beskyttelse av kledningen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen, samt usikkerhet rundt tidligere behandling.

Merknader:

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.

Vinduer med 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2013.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2013.

Terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2013.

Innvendige profilerte lettdører med 4-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

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 ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med torv og fremstår i normalt god stand ved visuell vurdering fra bakkeplan. Det ble ikke registrert skader eller forhold som har vesentlig negativ innvirkning på bygningen, men det ble observert noe råte på enkelte bord. Dette kan medføre at bordene svekkes over tid dersom det ikke følges opp. Det anbefales å bytte ut råteskadede bord og ellers fortsette med jevnlig ettersyn og vedlikehold for å opprettholde takets funksjon og levetid.

TG2 vurderes grunnet råte på enkelte bord som holder torvet på plass.

Merknader:**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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.

Sørvestvendt terrasse på 19 m2 med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det bemerkes at terrassegulvet har en del begroing og viser tegn til manglende overflatebehandling. Dette gjør at treverket er mer utsatt for fukt og slitasje, som på sikt kan forkorte levetiden dersom det ikke følges opp. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand uten skader med behov for tiltak. Det anbefales rengjøring og påføring av egnet behandling for å beskytte treverket og bevare konstruksjonens holdbarhet.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og slitasje/begroing på terrassebord.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2. etasje

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 ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og behandlet panel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Veggmontert toalett.

- Dusjkabinett.

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

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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 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 10mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 20mm fall over denne lengden iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. I tillegg ble det avdekket bom under det meste av flisene samt fugene. Dette svekker tetthet og bestandighet, og flisene anses som ødelagte. Konsekvensen er økt risiko for vanninntrengning og skader i underliggende konstruksjon. Det må påregnes utskiftning eller utbedring av gulvet for å oppnå forskriftsmessig utførelse og funksjon.

TG3 vurderes grunnet ødelagte flis på gulv.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

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.

Membran er trolig fra byggeår, 2012.

Sluk og klemring av plast, ingen 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 benyttet tidligere boret hull og foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, uten nevneverdige fuktverdier.

Tettedetaljene rundt rørgjennomføringen til avløpet ved servant fremstår som usikre. Dette kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi skader og redusert levetid på materialene. For å unngå fuktskader anbefales det å fornye og sikre tettedetaljene på en forskriftsmessig måte.

TG2 vurderes grunnet tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet avløp til servant er usikker og det er ikke tilstrekkelig dokumentert godkjent løsning.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad 1. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og behandlet panel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Veggmontert toalett.

- Dusjkabinett.

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

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er 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 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 27mm fall over en lengde på 1,4m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det ble registrert bom under enkelte fliser, noe som betyr at flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan medføre at fliser løsner eller sprekker over tid dersom det ikke følges opp. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten synlige tegn til skader. Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov.

TG2 vurderes grunnet bom under enkelte fliser.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 7.2.3 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.

Membran er trolig fra byggeår, 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, uten å påvise unormale fuktverdier.

Tettedetaljene rundt rørgjennomføringen til avløpet ved servant fremstår som usikre. Dette kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi skader og redusert levetid på materialene. For å unngå fuktskader anbefales det å fornye og sikre tettedetaljene på en forskriftsmessig måte.

TG2 vurderes grunnet tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet avløp til servant er usikker og det er ikke tilstrekkelig dokumentert godkjent løsning.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

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.

Innredning med slette fronter, benkeplate av tre og kjøkkenplater på vegg over benk.

Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blande batteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand uten mekaniske skader eller slitasje av betydning. Vanntrykket vurderes som normalt med god avrenning fra kran, og ventilatoren har tilfredsstillende oppsug. Det bemerkes imidlertid at det mangler både komfyrvakt og lekkasjesikring. Dette øker risikoen for skader ved eventuell vannlekkasje samt brannfare ved bruk av Induksjonstopp. Det bør påregnes montering av komfyrvakt og lekkasjesikring i tråd med gjeldende krav for å bedre sikkerheten.

TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke 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 WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengte toaletter på begge bad. Det ble registrert manglende lekkasjesikring under klosett, og FDV-dokumentasjon av sisternene er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at krav til synlig lekkasjesikring og FDV-dokumentasjon ble innført flere år etter at toalettene ble montert, slik at dette avviket skyldes manglende tilpasning til dagens standard. Manglende lekkasjesikring innebærer likevel en risiko for skjulte vannskader dersom lekkasje oppstår. Det anbefales å etablere lekkasjesikring, samt sørge for nødvendig dokumentasjon.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lekkasjesikring, inspeksjonsmulighet og manglende FDV dokumentasjon av sisternene.

Merknader:

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på teknisk rom med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand, men det ble registrert tegn til drypplekkasje ved kobling på toppen. Dette indikerer at koblingen på vannrøret er defekt, og det må påregnes utskiftning. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan dette utvikle seg til vannskader eller skader på bereder og tilstøtende konstruksjoner. For øvrig ble det ikke registrert skader eller avvik på berederen. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet tegn til drypplekkasje ved koblingspunkt.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2017. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

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

Fritidsboligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Det er registrert luftespalte under dørblad til badene for å sikre tilluft. Det bemerkes imidlertid at avtrekksviften på bad i 2. etasje ikke fungerer. Dette reduserer ventilasjonen og kan medføre opphopning av fukt, noe som over tid kan gi dårlig inneklime og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å utbedre eller skifte avtrekksviften for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet ikke fungerende mekanisk avtrekk på bad i 2. etasje.

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 2012

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på teknisk rom med 19 kurser iht oversikt. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det ble registrert enkelte forhold ved det elektriske anlegget som bør følges opp: Merket på installasjonen er usikkert, det er en løs stikkontakt på bad, samt en kobling i teknisk rom som fremstår som usikker. Slike forhold kan medføre økt risiko for varmegang eller feil i anlegget. Det anbefales å få utført kontroll og nødvendige utbedringer av autorisert elektriker for å sikre forskriftsmessig og trygg drift.

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke 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.

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 utlufing 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.

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.

Det er ikke fremlagt originale byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige endringer ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med usikkert 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 og fyllmasse. 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
	Merknad: Synlig isolasjon rundt fritidsboligen. Konsekvens: Fare for fuktopptak, mekaniske skader og redusert isolasjonseffekt. Tiltak: Beskytte eller dekke til isolasjonen for å hindre skade og forlenge levetiden.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Terrengfallet har ikke tilstrekkelig helling bort fra konstruksjonen. Konsekvens: Fare for fuktpåvirkning på ringmur, som kan gi skader over tid. Tiltak: Etablere eller forbedre terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Manglende lufting i underkant av kledning og usikkerhet rundt tidligere behandling. Konsekvens: Økt risiko for råte- og fuktskader, redusert levetid på kledningen. Tiltak: Etablere tilstrekkelig lufting og vedlikeholde kledningen med tjære- eller linoljebaserte produkter.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Råte på enkelte bord. Konsekvens: Råteskadede bord kan svekke konstruksjonen over tid. Tiltak: Skifte ut råteskadede bord og følge opp med jevnlig vedlikehold.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Begroing og manglende behandling på terrassegulv. Konsekvens: Økt risiko for fuktpåvirkning og forkortet levetid. Tiltak: Rengjøre og behandle treverket med egnet overflatebehandling.
7.1.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Usikre tettedetaljer ved rørgjennomføring til servant. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen. Tiltak: Fornye og sikre tettedetaljene forskriftsmessig.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Bom under enkelte fliser. Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne eller sprekke over tid. Tiltak: Følge med på utviklingen og utbedre/utskifte fliser ved behov.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Usikre tettedetaljer ved rørgjennomføring til servant. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen. Tiltak: Fornye og sikre tettedetaljene forskriftsmessig.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring. Konsekvens: Økt risiko for vannskader og brannfare. Tiltak: Installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Mangler lekkasjesikring under vegghengte toaletter og FDV-dokumentasjon av sisternene. Konsekvens: Risiko for skjulte vannskader ved eventuell lekkasje. Tiltak: Etablere lekkasjesikring ved oppgradering/utskiftning og fremskaffe FDV-dokumentasjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Drypplekkasje ved kobling på toppen av berederen. Konsekvens: Defekt kobling som må påregnes utskiftning, med fare for vannskader ved videre lekkasje. Tiltak: Utskiftning av koblingen for å sikre tett og trygg tilkobling.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Avtrekksvifte på bad i 2. etasje fungerer ikke. Konsekvens: Svekket ventilasjon, risiko for dårlig innneklima og fuktskader. Tiltak: Utbedre eller skifte avtrekksviften.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**7.1.2 Bad 2. etasje Overflate gulv**

Merknad: For lite fall mot sluk, bom under fliser og fuger.

Konsekvens: Økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

Tiltak: Utskiftning eller utbedring av gulv med korrekt fall og forskriftsmessig utførelse.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-