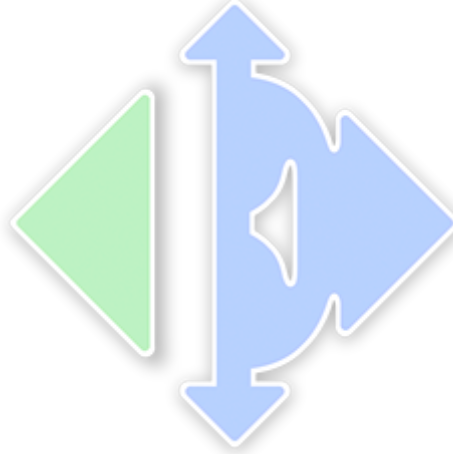


Fritidsbolig
Mjåvassvegen 118
3855 Treungen



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: 27/10/2025

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:38, Bnr: 529
Hjemmelshaver:	Line knudsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1004 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	3744,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1977

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.10.2025
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:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med sittegrupper og naturlige omgivelser. Gruslagt vei og sti som adkomst til fritidsboligen.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen står på støpte lettklinkerblokker med stubbeloft.

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

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som enkel og i samsvar med forventet tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige feil eller mangler som krever umiddelbare tiltak. Ytterligere observasjoner og anbefalte undersøkelser er nærmere beskrevet i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.

Panelovn på kjøkken, to soverom og bad.

ROMHØYDE:

1,74-2,17m på bad, 2,21m på ett soverom og gang/entré, 2,2m i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Opplegg til utestikkontakt.
- Lys på soverom.
- Feilsøke jordfeil, frakoblet installasjon på terrasse.

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

Tregulv i alle rom.

VEGGER:

Behandlet og ubehandlet trepanel i alle rom.

TAK/HIMLING:

Behandlet og ubehandlet trepanel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble ikke fremlagt 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. Taksmannen 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 taksmannens ansvar.

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	66 m2			61 m2	66 m2	
Utebod		3 m2				3 m2
Grillhytte		10 m2				10 m2
SUM BYGNING	66 m2	13 m2		61 m2	66 m2	13 m2
SUM BRA	79 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:

Gang/entré, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Grillhytte og utebod.

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 besøkt.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående grillhytte på 10 m2.

Grillhytta står med bjelkelag mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende kledning. Rundt tak, tekket med takshingel.

Grillhytta fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller tegn til svekkelser med behov for tiltak.

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

27/10/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Fritidsboligen er fundamentert på støpte søyler av lettklinkerblokker. Det ble ikke registrert tegn til setninger eller skader på søylene ved befaring. Ett av nedløpene har imidlertid utkast under bygningen, noe som kan medføre fuktoppsug og risiko for frostspreng på søylene og bærende elementer vinterstid. Det bør etableres drensør for å lede vannet bort fra konstruksjonen for å hindre fuktskader.

Det ble foretatt fuktmåling i stubbeloft, hvor det ble avdekket fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier (15.8 vekt% i trefuktighet). Det bemerkes at dette anses som tørt, hvor påvist fukt starter på 17 vekt%.

TG2 vurderes grunnet nedløp som forårsaker høyt fuktrykk på bærende konstruksjoner.

Merknader:



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad vekk fra bygget. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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. Den fremstår i normalt god stand ut fra alder, men det ble avdekket mangelfull lufting i underkant av kledningen, ubehandlet endeved, for liten avstand til terreng på deler av bygget samt enkelte solsprekker og slitasje. Dette kan medføre redusert levetid og økt risiko for fuktopptak og råtedannelse. Det anbefales overflatebehandling, forbedret lufting og økt klaring mot terreng der dette er mulig.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting, ubehandlet endeved, for lav avstand til terreng og slitasje.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i ukjent, 2001 og 2007.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre på bad, trolig fra byggeår.

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. Det ble imidlertid registrert at omrammingen på enkelte vinduer ligger for tett mot beslag/blikk, noe som har ført til fuktoppsug samt fukt- og råteskader i treverket. Det anbefales å etablere en klaring på minimum 6mm mellom omramming og beslag. Videre fremstår vinduene på bad med noe slitasje og bør påregnes utskiftning for å sikre funksjon og isolasjonsevne.

Ytterdør av tre, trolig fra byggeår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2007.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

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

TG2 vurderes grunnet omramming på enkelte vinduer ligger for tett mot beslag/blikk og vinduene på bad med noe slitasje.

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

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjon, visuelt vurdert fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, men det bemerkes at loftet ikke har tilstrekkelig tilkomst, og takets tilstand er derfor ikke nærmere kontrollert fra innsiden. Dette medfører usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller lekkasjer. Det bør etableres adkomst og foreta en nærmere kontroll fra loft.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med aluminiumsplater og fremstår i forventet stand ut fra alder. Det ble registrert slitasje og avskalling på deler av taket, trolig som følge av soloppvarming og bevegelser i platene over tid. Videre mangler taket tilstrekkelige snøfangere på områder hvor personer og dyr kan ferdes, noe som innebærer risiko for snø- og isras. Det bør påregnes utbedring eller utskiftning av aluminiumsplatene, samt montering av snøfangere for å ivareta sikkerheten.

TG2 vurderes grunnet slitasje og avskalling på deler av taket, samt manglende snøfangere.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er etablert loft i fritidsboligen, men dette ble ikke besiktiget på grunn av manglende tilkomst. Uten innvendig kontroll er det usikkerhet knyttet til tilstanden på takkonstruksjon og eventuelle tegn til fukt eller skader. Det anbefales å etablere adkomst i form av loftsluke, for å muliggjøre inspeksjon og kontroll av bygningsdelene.

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.

Nordvendt terrasse på 14 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det ble registrert noe slitasje på terrassebordene, men rekkverkshøyden vurderes som tilfredsstillende. Terrassebordene bør påregnes vedlikehold.

Sørvestvendt terrasse på 43 m² med utgang fra stue, samt overbygd del på 9 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre og glass. Det ble registrert noe slitasje på terrassebordene her også.

Terrassebordene bør påregnes vedlikehold.

Rekkverkshøyden på 1,42 m er innenfor krav etter gjeldende forskrifter.

Inngangsparti på 4 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Her ble det avdekket for lav rekkverkshøyde, noe som utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko ved bruk. Det anbefales å øke høyden i tråd med forskriftskrav.

TG2 vurderes grunnet slitasje på terrassebord flere steder, samt ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde ved inngangsparti.

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 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Behandlet trepanel på vegger og i himling.

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

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes noe slitasje på innredning. Slitasjen som er registrert på innredningen vurderes som bruksslitasje samt grunnet alder.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

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 flekker eller andre skader.

Trepanel på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 16mm fall over denne lengden. Grunnet ukjent alder på badet blir gjeldende forskrift tatt i bruk. Overflatene for øvrig fremstår i forventet stand uten synlige skader. Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulv og det må etableres sluk for å sikre riktig vannavrenning.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv samt manglende sluk.

Merknader: Punktet må ses i sammenheng med pkt. 7.1.3.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet fremstår uten fungerende membran eller sluk, og bygget har ikke innlagt avløp. Det er derfor nødvendig å etablere tilstrekkelig tettesjikt og dreneringsløsning dersom rommet skal benyttes som våtrom. Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg til våtsonen, da vannrør ikke er etablert i fritidsboligen. Overflatesøk og fuktsøk i treverk viste ikke forhøyede verdier.

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt, samt manglende sluk.

Merknader: Punktet må ses i sammenheng med pkt. 7.1.2.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 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 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 profilerte fronter, benkeplate av tre og behandlet trepanel på vegg over benk.

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

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår som enkel, men i god stand uten feil, mekaniske skader eller mangler av betydning. Det registreres at vannrør er lagt opp fra pumpe på badet, noe som tilsier av funksjonstest ikke ble utført.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er ikke etablert tilknytning til offentlig eller privat vann- og avløpsnett ved fritidsboligen, og dette er derfor ikke vurdert. Det bemerkes at fritidsboligen benytter en vannpumpe som er funksjonell og fungerer som forutsatt.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 30 liter, plassert i skap på bad uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring kan medføre store vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør etableres lekkasjesikring under bereder.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

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

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 med naturlig avtrekk på begge bad.

Tilluft til fritidsboligen via ventiler i vegger og vinduer.

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 bad 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 2024

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang med 5 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 foretatt El-tilsyn i 2024, hvor det ble registrert enkelte avvik. Disse avvikene har ikke blitt utbedret, men skal, i følge hjemmelshaver, utbedres før salg.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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 bygget.

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 utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/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 fukttinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det ble fremlagt originale plantegninger av fritidsboligen. Det fremgår av tegningene at vegg mellom wc-rom og bod er revet for utvidet bad, samt det er bygd tilbygg for utvidelse av ett soverom. Bruksendringene er søknadspliktig til kommunen. Kjøkken er flyttet til eldre soverom, samt vaskerom er fjernet. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Det er ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som bekrefter at eventuelle søknadspliktige bygningsmessige endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige tiltak som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Utkast fra nedløp under bygning. Konsekvens: Fare for fuktoppsug og frostspreng på søyler og bærende konstruksjon. Tiltak: Etabler utkast som leder vann bort fra konstruksjonen.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning på konstruksjon, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Ikke tilstrekkelig lufting, ubehandlet endeved, for lav avstand til terreng og slitasje. Konsekvens: Økt risiko for fuktopptak, råtedannelse og redusert levetid på kledningen. Tiltak: Etabler tilstrekkelig lufting, behandle endeved og juster høyde mot terreng.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Omramming på enkelte vinduer ligger for tett mot beslag/blikk og vinduene på bad med noe slitasje. Konsekvens: Fuktoppsug og råteskader i treverk, samt redusert funksjon og tetthet på baderomsvindu. Tiltak: Etabler 6mm avstand mot beslag, utbedre skadet treverk og skift ut vinduer på bad.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Slitasje og avskalling på deler av taket, samt manglende snøfangere. Konsekvens: Redusert beskyttelse mot fukt og risiko for korrosjon, samt fare for snø- og isras. Tiltak: Utfør lokal utbedring/overflatebehandling og monter snøfangere på utsatte områder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Slitasje på terrassebord flere steder, samt ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde ved inngangsparti. Konsekvens: Redusert sikkerhet og behov for vedlikehold for å forhindre videre forvitring. Tiltak: Overflatebehandle terrassebord og øk rekkverkshøyden ved inngangsparti til forskriftsmessig
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Merknad: Slitasje på innredning. Konsekvens: Estetisk svekkelse over tid, men ingen funksjonelle mangler. Tiltak: Utfør jevnlig vedlikehold og overflatebehandling ved behov.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Ikke tilstrekkelig lekkasjesikring. Konsekvens: Risiko for vannskader ved lekkasje. Tiltak: Etabler lekkasjesikring og følg med på alder/tilstand.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Merknad: Manglende fall og sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader. Tiltak: Etabler nødvendig fall mot sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Manglende membran, sluk og avløp. Konsekvens: Risiko for fuktskader dersom rommet tas i bruk som våtrom. Tiltak: Etabler tettesjikt og forsvarlig avløpsløsning før rommet brukes som våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-