

Fritidsbolig  
Hyttedalsvegen 243  
3890 Vinje



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 15/02/2024

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
90012125  
busy-bee@online.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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:119, Bnr: 149
<b>Hjemmelshaver:</b>	Lene Askevold og Tom Askevold
<b>Tomt:</b>	1015,4 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til privat
<b>Vann:</b>	Privat brønn/vann
<b>Avløp:</b>	Privat avløp, septikanlegg
<b>Regulering:</b>	Planid 20070013. Reguleringsplan for Hyttedalen gbn. 119/2
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke oppgitt
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke oppgitt
<b>Byggeår:</b>	2022

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	13.09.2023
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Taket er røstet. Ingen loft for inspeksjon av takkonstruksjon.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Tom Askevold
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Rekvirent
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Selveiertomt beliggende i Hyttedalsvegen 243 i Rauland, Vinje kommune. Flat tomt. Adkomst på privat vei. Ligger i regulert område for fritidsbebyggelse. Utsikt over store Breivåtn.

## OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Plate på mark av Jackon element. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av stående trepanel. Saltakkkonstruksjon av sperretak og limtrekonstruksjon. Taktro av trebord. Lufting av takkonstruksjon over tak. tekket med trebord. Overbygget terrasse ved hoveddør og overbygget terrasse ved terrassedør.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje bygget i 2022. Byggesett fra Hedda hytter. Det er ingen spesielle merknader til fritidsboligen. Fritidsboligen fremstår som bygget med kun små normale bruksmerker. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid fritidsboligen siden den ble bygget i 2022. Fritidsboligen har fremdeles garanti. Utgifter til brøyting har vært kr 3 000,- årlig. Veilag med årsavgift.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler.

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

1.etasje: Røstet tak, takhøyde fra 2,67 m til 3,41 m

-Gang har panel i tak, panel på vegger, flis på gulv med varmekabel.

-Kjøkken har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Røykvarsler i tak. Ventil i vinduer.

-Stue har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Stålpipen med peisovn. Klebersteinovn. Lufteluke i yttervegg og ventiler i vindu.

-Soverom 1 har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Ventil i vindu. Ventil i yttervegg.

-Soverom 2 har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Ventil i vindu. Ventil i yttervegg.

-Soverom 3 har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Ventil i vindu

-Bad/WC/vaskerom har panel i tak, panel på vegger, flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel i gulv. Fuktstyrt avtrekksvifte i tak. Plassert varmtvannsbereder, sikringskap. Fordelerskap for rør-i-rør-system.

-WC har panel i tak, panel på vegger, flis på gulv. Varmekabel i gulv. Lufteluke i yttervegg.

listverk: Trehvitt listverk, glatte taklister, glatte gerikter og glatte gulvlist. Innerdører: Slette, lette, mørkegrå innerdører med dempelist i karm. Skyvedør til WC. Små justeringer av innerdører må påberegnes. Generelt er det en lite brukt fritidsbolig. Små bruksmerker på gulv.

Noe kosmetisk kryp i listverk. Kosmetiske silikonfuger.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand for salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ingen vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsbolig som bygget i 2022.

**VERDIBEREGNING:**

*Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.*

*Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.*

Bolig, som ny i dag:	3 210 000,-	
- Fradrag:	25 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>3 185 000,-</b>	<b>3 185 000,-</b>

Tomteverdi:		<b>850 000,-</b>
-------------	--	------------------

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>		<b>= 3 600 000,-</b>
--	--	----------------------

Låneverdi:		2 880 000,- (80%)
------------	--	-------------------

**Beskrivelse av markedsverdi:**

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsboligen på kr 47 368,-

**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 måleverdige.

**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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1 etg	76	0	0	13	76	0
SUM BYGNING	76	0	0	13	76	0
SUM BRA	76					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**MERKNADER OM AREAL:****MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**BRA-i:**

1.etasje: Gang, kjøkken, stue, 3 stk soverom, bad/WC/vaskerom, WC.

**BRA-e:**

1.etasje: Ingen.

**ANDRE MERKNADER:**

Det er ikke isolert på grunn rundt ringmuren.

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Olav Øyen**

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 40 års erfaring fra byggebransjen som tømmer, forskalingsnekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

15/02/2024

Olav Øyen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Plate på mark av Jackon elementer. Stripecfundamenter av betong til terrassene.

**Merknader:** Det er ingen isolering på grunn rundt ringmur.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Plate på mark.

### Ingen 1.3 Drenering

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen drenering. Plate på mark.

### Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen støttemurer.

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 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 med avvik.

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

Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av stående trepanel. Som bygget i 2022.

**Merknader:** Bygget i henhold til krav i TEK 17.

## 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.

Fastkarmvinduer og toppsvingvinduer. Fabrikkmalt, grå utvendig. Beiset/lasert innvendig. Terrassedør, gråmalt utvendig og beiset/lasert innvendig. Glass i terrassedør helt ned til gulv. Hoveddør er slett og gråmalt.

**Merknader:** Ingen merknader til vinduer fra 2022. Små, normale bruksmerker på dører.



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

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av sperrer og limtre. Lufting over tak, tekket med bordkledning. Stålpipen med feieplattform.

**Merknader:** Som bygget i 2022. Jevnlig vedlikehold av bordkledning på tak anbefales.

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

- Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
- Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
- Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
- Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
- Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
- Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av rupanel. Hvite sløyfer og lekter, tekket med bordkledning.

**Merknader:** Som bygget i 2022. Bordkledning på yttertak er spikret. Hvite sløyfer og lekter. Jevnlig vedlikehold av bordkledning på tak anbefales.

**TG 1** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner av tre, ilagt stålbeslag. Ingen nedløp. Ingen takfotbeslag. Beslag over og under vinduer. 2 stk luftehatter på yttertak.

**Merknader:** Vedlikehold av tretakrenner må påberegnes. Hedda Hytter leverer bordkledning på tak uten takfotbeslag for å optimalisere lufting av yttertak. Det er ingen nedløp, tretakrenner ført forbi vindski.

**5. Loft****Ingen** 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen innvendig loft.

**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG 1** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
- Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
- Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Overbygget terrasse på 5 m<sup>2</sup> med tilgang fra terrassedør. Overbygget terrasse på 8 m<sup>2</sup> ved hoveddør/inngang. Ingen rekkverk. Fundamentert på stripefundament av betong.

**Merknader:** Som bygget i 2022. Ingen rekkverk på terrasse, men ikke over 0,5 m fra bakkenivå.

**7. Piper og ildsteder****TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Stålpiper. Vedovn med glass og kleberstein i stuedel. Stålpiper over tak med feieplattform. Feietrinn.

**Merknader:** Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

**8. Etasjeskillere****Ingen** 8.1 Etasjeskillere

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen etasjeskillere. Plate på mark. Røstet himling.

**9. Rom under terreng****9.1 Ingen rom under terreng****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

**10. Våtrom****10.1 Bad/WC/vaskerom****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Panel i tak med spot. Panel på vegger ned mot sokkelflis. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt WC. Sort, slett baderomsinnredning med heldekkende, hvit servant. Overskap med speildører. Fliser på vegg i dusjsone. Dusjarmatur på vegg. Dusjdører. Avtrekksvifte i tak. Avdelt vegg ved WC som skjuler varmtvannsbereider, sikringsskap og fordelerskap for rør-i-rør-system.

**Merknader:** Lik panel i tak og på vegger, takpanel og veggpanel møtes ikke, kun kosmetisk. Panel i våtsone. Veggpanel er satt ned på sokkelflis.

**TG 2** 10.1.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. Mosaikkflis i nedsenket dusjnise. Gulvet har to sluk, ett i dusjnise og et ved varmtvannstank.

**Merknader:** Ikke tilfredsstillende fall på gulvet til sluk, men det er nedsenket dusjnise og sokkelflis ved terskel. Høy dørterskel med lufting. Noen små kanter på mosaikkflis i dusjnise. Vanntilførsel og avløp for vaskemaskin går ned i gulv. Plate på mark, men hull i gulv mot yttervegg under sokkelflis.

### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Membranløsning fra 2022. Boret hull i tilstøtende rom fra soverom. Ingen registrert fukt på befaring. Smøremembran i dusjnise og på gulv.

**Merknader:** Panel i dusjsone/våtsone. Ingen membran på vegger utenfor dusjnise. Ingen membran i våtsone vask. Usikker tettelsøsning i overgang panel/sokkelflis. Usikker tettelsøsning rundt avløp og vannrør til vaskemaskin.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken 1 etg

#### TG 1 11.1 Kjøkken 1 etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder 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.

Kjøkkeninnredning fra 2022. Designkjøkken type Hamre levert av Øyfjell kjøkken AS. Ingen overskap. Slette overflater på skuffer og skap på benk. Trehvit sokkel og dekkisider av lokal gran fra Berge i Øyfjell. Gulfarget gjennomfarget MDF på skrog. Ingen knotter på skap og skuffer, trykkes på for åpning. Sort benkeplate av kompakt laminat. Underlimt, sort kum med sort armatur. Integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp. Avtrekksvifte i koketopp. Komfyrvakt. Lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

**Merknader:** Ingen merknader til kjøkken. Ingen bruksmerker.

## 12. Andre rom

### Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Bod på tegning er omgjort til WC. Ingen badstue som markert på tegning. Fastmonterte innredninger slik som sittegruppe i stue og senger er laget lokalt i bjørk.

### 13. VVS

#### TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vegghengt WC i eget rom med vask. Vegghengt WC på bad. Vanninstallasjoner og sanitær fra byggeår 2022.

Fordelerskap for rør-i-rør-system på bad med lekkasjepåviser over sluk. Det er montert lekkasjestopper. Hovedkran i bad ved siden av varmtvannstank. Opplegg for vaskemaskin på bad. Utekran ved hovedinngang og utekran på kjøkkenvegg med både varmt og kaldt vann.

**Merknader:** Vannrør til utekran er synlig i WC-rom. Fordelerskap til rør-i-rør-system står bak varmtvannsbereder som må demonteres for inspeksjon. Ingen lekkasjepåviser på vegghengt wc.

#### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2022 plassert i bad. Lekkasjesikret ved at den står på fliset gulv med sluk.

**Merknader:** Varmtvannsbereder står foran fordelerskap for rør-i-rør-system.

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

#### Ingen 13.4 Varmesentraler

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

#### TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon. Ventilert i yttervegger. Ventilert i vinduer. Avtrekksvifte i tak på bad. Avtrekksvifte på kjøkken.

**Merknader:** Ved salg av fritidsboligen, kan fuktbelastning endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luft sirkulasjon.

**TG 1** 13.6 Toalettrom

Vegghengt WC i eget rom ved gang. Liten vask med underskap og overskap. Speildør i overskap. Lufteluke i yttervegg.

**Merknader:** Ingen lekkasjepåviser under vegghengt WC. Synlig vannrør til utekran.

**14. Garasje – uthus****Ingen** 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus.

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 1** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Skjult elektrisk anlegg, 400 V. Sikringsskap plassert på bad. Hovedstrømskap plassert på yttervegg. Innfelte spotter på bad. Spotskinner på soverom, gang, stue og kjøkken. Sorte kontakter og brytere. Varmekabel i gulv med unntak av soverom. El-billader på yttervegg.

**Merknader:** Ved kjøp av brukt fritidsbolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.

## 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.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger. Fritidsboligen har ferdigattest datert 18.08.2022.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.3.