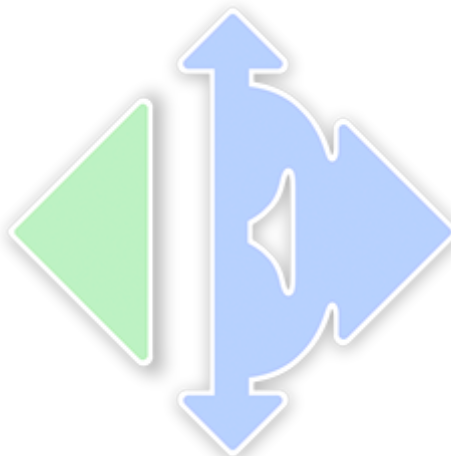


Fritidsbolig
Ulesundvegen 138
3949 Bjønnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 27/05/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:35, Bnr: 178
Hjemmelshaver:	Jan Oddmund Ødegaard
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	489 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra privat vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Fritidsboligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	14 916,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.04.2025
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:	Jan Oddmund Ødegaard
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, hekk og prydbusker. Gruslagt adkomst til fritidsboligen.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen står på støpte pilarer og grovstøpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovn i stue, gang, toalett i 1. etasje.
Panelovn i innredet rom.
Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

1,9-2,18m på wc-rom og bad, 1,68-2,25m på soverom og 2,18m i stue/kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

Kursopplegg til kvernpumpe og varmekabler Isotermrør. Eksisterende kurs til gammel pumpe er brukt til forsyning av ny kvernpumpe.
Kun sikkerhetsbryter som er satt opp på eksisterende kursopplegg. Ny kurs lagt til forsyning av varmekabler. Denne er avsluttet i koblingsboks og må tilkobles brytere for styring av varmekabler seinere på grunn av byggearbeider der hvor bryterne skal stå.

Bytte stikkledning fra luftstrek til kabel m.m.

Faktura og arbeidsbeskrivelse for drenering av kjeller.

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

Vinylbelegg på bad, tregulv i stue/kjøkken, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Slette malte overflater på soverom, malt panel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater på bad og soverom, malt panel i gang og wc-rom, tak-ess i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Skjevheter i etasjeskille:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 22mm over 2m ved stue/kjøkken. Dette er avvik iht. Norsk Standard og gjeldende TEK17.
Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en fritidsbolig som dette. Dersom fritidsboligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2018- Bygd bad.

2018- Koblet på vann og kloakk.

2015- Bygd inn inngangsparti.

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	51 m2			52 m2	51 m2	0 m2
SUM BYGNING	51 m2			52 m2	51 m2	0 m2
SUM BRA	51 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Anneks		7 m2				7 m2
SUM BYGNING		7 m2				7 m2
SUM BRA	7 m2					

BRA-i:

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

BRA-e:

Anneks.

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. 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 godkjennelse 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.

Kjellerens GUA er 14 m2.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående anneks på 7 m2.

Annekset er fundamentert på støpte betongblokker mot terreng. Bærekonstruksjonen består av tradisjonelt bindingsverk i tre, og ytterveggene er utvendig kledd med liggende enkelfalset trekledning. Taket er utført som skråtak med trekonstruksjoner og teknet med takpapp og blikk. Det er installert vann og avløp i bygget. Det er imidlertid ikke etablert tilstrekkelig ventilasjon, og bygningen tilfredsstiller ikke gjeldende krav til rom for varig opphold, ved oppføringstidspunkt. Hjemmelshaver opplyser om at det er ettermontert tilluftsventiler og montert lekkasjesikring under servant. Annekset fremstår som et enkelt oppført tilbygg egnet for sekundær bruk.

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

27/05/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Støpte pilarer av betong og stein hvor deler av betongen har skallet av, trolig grunnet frostspreng/fuktpåvirkning. Hjemmelshaver har utbedret og dokumentert punktet. Det bemerkes at ytterligere frostspreng/fuktpåvirkning kan forekomme.

Ved befaring ble det ikke observert synlige tegn til eksisterende dreneringsløsning rundt kjeller. Fuktsøk på innsiden av grunnmur mot terreng viste forhøyede fuktverdier, noe som indikerer risiko for fuktinntrenging. Det anbefales alltid tiltak for å sikre god bortledning av overflate- og grunnvann fra konstruksjonen. Hjemmelshaver har i etterkant dokumentert at det er etablert drenerør og utført tilstrekkelige dreneringstiltak. Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt fall på terreng til avrenningskum under platting.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmuren.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

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 ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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 befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det registreres solsprekker, en del råteskader ved overgang kledning/blikk (vannbord), manglende behandling av endevend og manglende luftespalte i underkant av kledningen. Kledningen bør påregnes vedlikehold og utskiftning av kledningsbord med råteskade. Hjemmelshaver opplyser om at det er utbedret kledning ved inngangsdør.

TG2 vurderes grunnet solsprekker, råteskader, manglende behandling av endevend og ikke tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledningen.

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 1-lags glass og ramme av tre, produsert i 1960.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2014.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1979 og 1985.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 2 og 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes at terrassedører har passert forventet levetid og lider av noe slitasje. Det ble også foretatt fuktmåling av dørterskel hvor det ble avdekket fuktverdier i øvrige sjiktet av hva som er akseptable fuktverdier (16-17%).

TG2 vurderes grunnet terrassedører har passert forventet levetid, har noe slitasje og forhøyede fuktverdier i øvrige sjiktet av hva som er akseptable verdier.

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 nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra kald loft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra luke til kald loft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1969

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

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

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med aluminiumsplater og fremstår i forventet stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takplatene som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe slitasje og falme fra sollys. Det bemerkes at taket mangler tilstrekkelige snøfangere. Det anbefales montering av snøfangere som hindrer nedfall som kan føre til skade hvor personer og husdyr ferdes.

Det bemerkes at nedløp går ned til drenerør som fører inn under fritidsboligen. Drenerør skal føre overvann vekk fra konstruksjon. Hjemmelshaver opplyser om at drenerøret går i renne ned til sjøen.

TG2 vurderes grunnet slitasje, falme fra sollys på takplatene og manglende snøfangere.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i yttervegg over inngangsparti.

Loftet ble visuelt undersøkt fra luken, da det ikke var gangbart gulv på loftet. Den synlige delen av loftet fremstår som tørt og fint under befaringen, men mangler tilstrekkelig ventilering. Det bemerkes at loftet bare ble undersøkt fra luken og skader eller svekkelser på øvrige deler som ikke er synlig fra luken kan forekomme. Hjemmelshaver opplyser om at det er montert ekstra ventilering på loftet, noe som er kontrollert av byggesakkyndig.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig befaringsmuligheter grunnet ikke gangbart gulv. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 4.2.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvendt veranda på 9 m² med utgang fra entré.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,83m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Rekkverket har ikke tilstrekkelig barnesikring. Bemerkelsen bør påregnes utbedringer. Det ble også avdekket svertesopp. For øvrig fremstår verandaen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak. Hjemmelshaver har utbedret og dokumentert punktene.

Sørvendt platting på 16 m² med utgang fra kjøkken.

Bjelkelag med terrassebord. Plattingen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Nordvendt platting på 27 m² ved utebod.

Bjelkelag med terrassebord og levegg av tre. Platting fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malte sponplater på vegg og slette malte overflater i himling.

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

- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker under besiktigelsen. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

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 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.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 4mm fall over en lengde på 1,7m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 17mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er 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 ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra 2018, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig belegg under klemring.

Det ble avdekket brudd på tettesjikt rundt sluk. Belegget må påregnes utbedringer. En bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vannrørene er synlige og kommer opp fra gulvet i stue.

TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt rundt klemring.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

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 rammefronter, benkeplate av eik og flis på vegg over benk.

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

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

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet noe slitasje på innredningen.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da ytterveggene mot terreng var åpne direkte mot mur.
Det ble foretatt overflatesøk hvor det ble avdekket unormale fuktverdier. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 1.1

Kjelleren har begrenset ventilasjon, og det ble registrert en lukt som indikerer forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen.
Hjemmelshaver har utbedret ventiler i etterkant av befaringen.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier på grunnmur.

Merknader:



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på wc-rom og fungerer etter hensikt.

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.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller og er lekkasjesikret med aquastop.

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.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til fritidsboligen via ventiler i veggene.

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 1969

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom med 10 kurser iht oversikt.

Overspenningsvern.

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

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 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 bygget.

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.

Det ble fremlagt godkjente tegninger, men det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Ved befaring er det avdekket flere bygningsmessige tiltak på eiendommen som etter gjeldende regelverk antas å være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, men som det ikke foreligger dokumentasjon på at det er søkt om eller gitt tillatelse til fra kommunen.

Følgende tiltak er observert:

- Oppført frittstående bygning (anneks) som benyttes til opphold, men som i matrikkel og tegninger er registrert som bod.
- Tilbygd nytt inngangsparti til hovedbygning.
- Innredet soverom i kjeller, et område som opprinnelig ikke er godkjent for varig opphold.

Det presiseres at tiltak som endrer bruken av areal (f.eks. fra bod til oppholdsrom), etablering av nye boenheter, tilbygg eller vesentlige bruksendringer normalt er søknadspliktige og krever godkjenning fra kommunen før gjennomføring. Det anbefales å ta kontakt med Porsgrunn kommune for å avklare nødvendige søknadsprosesser og eventuell ettergodkjenning av tiltakene.

Etter befaringen er følgende tiltak gjennomført av hjemmelshaver og kontrollert av byggesakkyndig:

- Det er etablert tilleggsventiler for bedre tilluft i både fritidsboligen og annekset, hvilket forbedrer ventilasjonsforholdene.
- Rekkverk ved utvendig trapp er oppført i henhold til krav til sikkerhet i bruk, og vurderes nå som tilstrekkelig både i høyde og utførelse.
- Det er montert lekkasjesikringssystem (aquastop) under kjøkkenkum og ved varmtvannsbereder for å redusere risiko for vannskader. Dette ble dokumentert fra rørlegger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

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

Byggegrunn:

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

Strandsone:

Det bemerkes at fritidsboligen ligger innenfor 100-meters sonen. Dette innebærer forbud mot tiltak i strandsonen, både i plan og enkelttiltak. For ytterligere informasjon, se www.kartverket.no eller www.porsgrunn.kommune.no.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmuren.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet solsprekker, råteskader, manglende behandling av endaved og ikke tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet terrassedører har passert forventet levetid, har noe slitasje og forhøyede fuktverdier i øvrige sjiktet av hva som er akseptable verdier.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig befaringsmuligheter grunnet ikke gangbart gulv. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 4.2.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet noe slitasje på innredningen.
9.1.3	Innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier på grunnmur.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet slitasje, falme fra sollys på takplatene og manglende snøfangere.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt rundt klemring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-