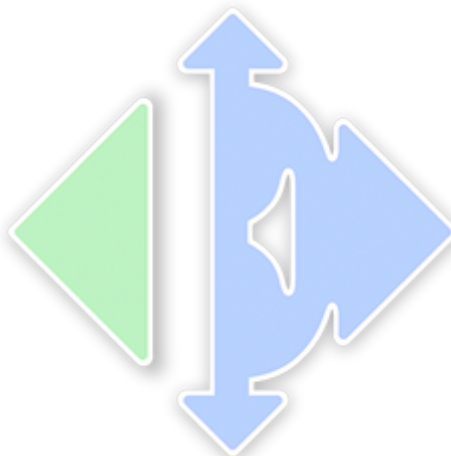


Fritidsbolig
Søre Blevegen 635
3623 Lampeland



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Tommy Strange

Dato: 10/09/2025

Aschehougs gate 8

Horten 3183

92654319

post@immensum.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:14, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Martha Benedicte Skogsholm og Eirik Ryvænge Larsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	25
Andelsnr:	-
Tomt:	792 (kilde: eier) m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Ikke vurdert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1965

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.08.2025
Forutsetninger:	Værforhold: Delvis skyet, 14 * C. Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Oppdragsgiver:	Martha Benedicte Skogsholm
Tilstede under befaringen:	Martha Benedicte Skogsholm
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Festet tomt. Hovedsakelig naturtomt. Parkering ved hovedveien.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig i en etasje, fra byggeår 1965. Tilbygg fra 1989.
Fundamentert med ringmur av betong. Tilbygg er punktfundamentert med pilarer av blokker i lettklinker.
Bjelkelag i trekonstruksjon med stubbloft.
Yttervegger i trekonstruksjon, med fasader av stående trekledning.
Vinduer med trekarmen og koblede rammer, med 1+1 glass og enkelt glass med varevindu samt 2-lags glass.
Saltak av plassbygget trekonstruksjon, med yttertekking av asfaltpapp.
Overbygget inngangsparti.
Terrasse i trekonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Frittliggende fritidsbolig fra opprinnelig byggeår 1965 og tilbygg fra 1989. Fremstår i normalt god stand i forhold til alder. Taktekking har passert halvparten av forventet levetid og må planlegges fornyet. Det mangler takrenner og nedløpsrør. Pipehatt bør også fornyes pga. slitasje. Det er krypekjeller under den eldste delen, noe som krever jevnlig oppfølging pga. risiko for fuktskader. Det er ikke innlagt vann, men det er etablert avløp til terreng fra kjøkken og tørrbad/stellerom. Toalettrom med snurredo. Nåværende eiere har pusset opp alle overflater innvendig, oppgradert kjøkkeninnredningen og malt/beiset hytta utvendig i 2024. Hytta er ikke like energivennlig som nyere boliger. Det må påregnes skjevheter og knirk. For øvrig vises det til vurdering av de forskjellige bygningsdelene i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Elektrisk og vedfyring.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:

Entre': 1,82-2,29 m. Toalettrom: 2,30 m. Tørrbad/stellerom: 1,81-2,22 m. Stue: 2,22 m. Kjøkken: 2,22 m. Sov.1: 2,24 m. Sov. 2: 2,23 m. Sov.3: 2,23 m.

ETASJESKILLER:

Etasjeskillere kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to rom, og i hvert rom er det 5 målepunkter. Kjøkken: Fra oppvaskkum og til motstående vegg ble det målt ca. 20 mm. høydeforskjell. Stue: Fra vedovn og til døråpning mot entre ble det målt ca. 6 mm. høydeforskjell. Lokale skjevheter må forventes. Det er noe svikt/bevegelse i bjelkelaget ved belastning. Det bemerkes at det er krypekjeller under stue, soverom og kjøkken.

PIPE OG ILDSTED:

Det er fremlagt rapport fra feier etter tilsyn med pipe og ildsted, datert 11.01.2024. Det beskrives avvik med krav om tilbakemelding med utbedringsplan. Selger opplyser at gammel peis er fjernet og det er montert brukt vedovn fra ukjent årstall. Arbeidene er ikke omsøkt. Det anbefales å kontakte feier for ny kontroll. Feier rapporten belyser også manglende takstige på yttertaket. Ved ny kontroll av fyringsanlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

DOKUMENTKONTROLL:

PropCloud eiendomsdatabase.
Kartverket
Rapport fra feier etter tilsyn med fyringsanlegget.

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

GULV: Laminatgulv og klikkvinyl.
VEGGER: Malt trepanel.
TAK/HIMLING: Malt trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**KJØKKEN:**

Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Fronter, benkeplate, oppvaskkum og hvitevarer fra 2025. Øvrige elementer fra varierende årstall.

Oppvaskkum i kompositt med avløp til terreng. Ingen vanntilførsel.

Gasskomfyr med 4 bluss. Gassbeholder og lekkasjevakt plassert i benkeskap.

Integrert kjøleskap.

TØRRBAD/STELLEROM:

Fra ca. 1989.

Laminatgulv og belegg. Vegger med malt trepanel og baderomsplater. Himling med malt trepanel.

Innredning med slett front og heldekkende servant med avløp til terreng. Ingen vanntilførsel.

Dusjnise med sluk i gulvet og avløp til terreng. Ingen vanntilførsel, men det er brukt en enkel pumpedusj som senkes i bøtte med oppvarmet vann.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Rommet oppfyller ikke krav til fuktsikkert våtrom og er heller ikke vurdert som våtrom i denne rapporten. Det må påregnes kostnad til oppgradering dersom rommet fortsatt skal brukes til dusjing eller om det skal legges inn vanntilførsel. Det er da helt nødvendig å fuktsikre våtsoner.

TOALETTROM:

Klikkvinyl på gulv. Vegger og himling med malt trepanel.

Snurredo. Ventilering av oppsamlingstank har elektrisk avtrekksvifte og er ført over yttertak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Pusset opp overflater i 2025.
- Oppgradert kjøkkeninnredningen i 2025.
- Malt utvendige fasader i 2024.
- Ny takteking på hovedtak i ca. 2010.
- Tilbygg i 1989.

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 m²	S-Rom m²
1. etasje	66	0	0	19	62	4
SUM BYGNING	66	0	0	19	62	4
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
-	-	-	-	-	-	-
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, toalettrom, tørrbad/stellerom, bod, stue, kjøkken, 3 soverom.

BRA-e:

Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

-

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Tommy Strange

IMMENSUM AS ble stiftet i 2013 og er medlem i Byggmestrenes takseringsforbund, BMTF. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen byggebransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 40 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst og reklamasjonstakst.

10/09/2025

Tommy Strange

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Byggegrunn:

Det er ikke fremlagt dokumenterte opplysninger om hvilken type byggegrunn boligen har, og det er ikke foretatt geologisk undersøkelse ved utarbeiding av denne rapporten.

Fundament og grunnmur:

Det er ringmur av betong på den eldste delen. Det ble ikke påvist vesentlige riss eller sprekker i ringmuren med negativ innvirkning på konstruksjonen. Tilbygg er punktfundamentert med blokker i lettklinker. Erfaringer har vist at denne type fundamenter er utsatt for bevegelser, avhengig av byggegrunnens beskaffenhet. Fundamenter under terrassen og på enden av tilbygg har synlig skjevhet.

Drenering og fuktsikring av grunnmur:

Bortsett fra en avskjæringsgrøft er det høyst sannsynlig ikke etablert noe drens-system rundt hytta. Det observeres noe grunnmursplast på langvegg som vender opp mot avgrensningsgrøft og terreng. Denne er ikke korrekt montert. Det er fukt på grunnen inne i krypekjelleren, noe som indikerer at drenering og fuktsikring har funksjonssvikt. Se punkt 1.2-Krypekjeller for ytterligere beskrivelser.

Merknader: Forventet levetid på drenering og fuktsikring av grunnmur er 40 år.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypekjeller med utvendig luketilkomst. Pga. begrenset høyde er bare deler av krypekjelleren fullverdig inspisert. Det er ikke fuktsperre mot grunnen. Takhøyde er begrenset i enden mot tilbygg. Det er ventiler for luftgjennomstrømning.

Det observeres fukt på grunnen. Sannsynligvis som følge av funksjonssvekket drens-system. Det er en avskjæringsgrøft på baksiden av hytta. Denne kunne med fordel vært rensert og utbedret for bedre funksjon. Se punkt 1.3-Terrengforhold. Fuktmåling med pigg på tilfeldig valgt sted i bjelkelag og stubbloftpanel viste 16,5-18,2 vektprosent. Måleverdiene er i et sjikt hvor det kan oppstå skader og det bør vurderes tiltak innen rimelig tid.

Krypekjelleren gis TG 2 som helhetsvurdering. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig renne vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Dette kan over tid gi opphav til fuktskader, redusert levetid på dreneringssystem og økt risiko for biologiske skadegjørere.

Det er en avskjæringsgrøft langs ringmur på baksiden av hytta. Denne er gjengrodd og vurderes å ha svekket funksjon. Anbefaler å rense grøfta og etablere fuktsikring og drenering for å redusere fuktbelastning på krypekjeller. Det må også monteres takrenner og lede takvann vekk fra konstruksjonen.

Merknader: TEK-17 § 13-11. Overvann:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Konstruksjon:

Det ble ikke påvist skjevheter av vesentlig betydning for konstruksjonens stabilitet.

Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig kan det ikke sies noe sikkert om isolasjon og vindsperre

Kledning:

Det er punktvis sprekker i ytterkledningen.

Ytterkledningen er ikke lektet ut med luftespalte i nedkant. Det er ikke unormalt for bygninger fra dette årstallet, og TG 2 gis for å belyse skaderisiko ved manglende lufting av ytterkledning.

Kledning og belistning på vinduer og overganger er montert helt tett mot vannbrett. TG 2 gis for å belyse skaderisiko.

Selger opplyser at fasadene er malt/beiset i 2024.

Merknader: Forventet levetid på malt trekledning er 50 år

Kledningen er kun inspisert fra bakkeplan, med de begrensninger det medfører.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer:

Toppsvingvinduer med 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 1989.

Sidehengslede, koblede vinduer i tre med 1+1 glass, fra ukjent årstall.

Sidehengslede vinduer med enkelt glass og varevindu, antakelig fra byggeår.

Vinduene har punktvis høy slitasje. Utskifting må påregnes innen kort tid. Vinduene har ikke den komfort og energivennlighet som nyere vinduer gjerne har.

Enkelte vannbrett har ikke tilstrekkelig fall/vannavrenning og er ikke fuktsikkert montert bak kledning.

Ytterdører:

Hoveddør med malt/lakkert overflate, fra produksjonsår ca. 2019. Døren har en avskalling i overflate på innsiden.

Vurderes å ikke ha noen praktisk betydning, men det bør foretas overflatebehandling for å begrense risiko for følgeskader.

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak i plassbygget trekonstruksjon. Noe skjevhet i takflater observert. Det er ikke unormalt for bygninger fra dette årstallet og må påregnes. Tilstanden må likevel holdes under jevnlig oppsyn.

Innvendig er konstruksjonen kun inspiert fra lukeåpning og fra bod i tilbygg, med de begrensninger det innebærer. Det er ikke tilstrekkelig ventilering ut i raft/gesims. Konsekvens er risiko for fuktskader som følge av kondens.

Fuktmåling med pigg i undertak ved lufterør fra toalettrommet viste ingen unormale fuktverdier. Pipegjennomføring er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. svært begrenset plass.

TG 2 gis for å belyse fuktsakderisiko ved manglende ventilering av takkonstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Takto av rektangulære kledningsbord på den eldste delen. Rupanel på tilbygg. Den eldste delen har yttertekking av asfaltbelegg fra ca. 2010. Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Tilbygg har asfaltbelegg, sannsynligvis fra 1989. Til dels høy slitasje på denne delen av taket. Taktekkingen har passert forventet levetid og må skiftes innen kort tid.

Det er ikke montert takrenner (bortsett fra ved overbygget terrasse) og nedløp. Dette må utføres innen kort tid som et ledd i å begrense fuktpåkjenning på krypekjelleren og på fasdene for øvrig.

Pipebeslag har avflasket overflate og krave mot taktekkingen har noen gliper. Vindtunnel på toppen av pipa er skadet.

Anbefaler å fornye taktekking, montere takrenner og nedløp samt nytt pipebeslag innen kort tid.

Merknader: Forventet levetid på asfaltbelegg er 30 år.

Forventet levetid på takrenner, nedløpsrør og andre beslag i lakkert og plastbelagt metall er 30 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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.

Kryploft med luketilkomst.

Se punkt 4.1 for beskrivelser av loftkonstruksjonen.

TG 2 gis etter helhetsvurdering av manglende ventilering og alder på taktekking.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er 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.

Terrasse i trekonstruksjon. Punktfundamentert med blokker i lettklinker.

Det er skjevhet i bjelkelaget. Bjelkelaget vurderes å være underdimensjonert. Fundamenter har skjevhet, og det kan bli behov for tiltak.

Rekkverkshøyde oppfyller ikke dagens forskriftskrav på 100 cm.

Merknader: Rekkverk vurderes ut ifra gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Ref. Avhl.§ 2-13

7. Våtrom

©msu.no

7.1 Ingen bad**Ingen** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 KJØKKEN****TG 2** 8.1 KJØKKEN

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 avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning:

Fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke påvist skader eller feil av vesentlig betydning for innredningens funksjon.

Det er ingen ventilator. Det er veggventiler og vinduer som kan åpnes. Dette betraktes imidlertid som ikke tilstrekkelig ventilasjon på et kjøkken. Derav TG 2.

Anbefaler å montere ventilator med avtrekk til friluft-ikke kullfilter.

Overflater:

Gulv, vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje.

Merknader: TEK17 §13-2: Kjøkken skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Dette er nødvendig for å fjerne forurensning og fukt fra inneluften. Avtrekket skal være utformet og plassert slik at matos og damp fra komfyr fanges opp effektivt og ikke sprer seg i boligen.

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****Ingen** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er ikke innlagt vann i hytta. Gråvann føres til terreng.
Snurredo med oppsamlingstank plassert under hytta. Ventilert med elektrisk avtrekksvifte og ført over yttertak.

Merknader:**Ingen** 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Selger opplyser at det ikke er nedgravet oljetank.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i de fleste rommene.

Merknader:**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 elektriske anlegget ble installert i 1965

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

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

Sikringsskap med skrusikringer, plassert i stuen. Inntakssikringer på utsikten av hytta. Effekt på el-anlegget er mindre enn det som er vanlig etter dagens forventninger. El-anlegget er av eldre dato og det kan ikke utelukkes behov for utbedringer.

Det er ukjent når Det Lokale El-tilsyn sist kontrollerte og godkjente el-anlegget. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele el-anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf. NEK 405-2. Ved el-kontroll kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Planløsning:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på befaringsdagen. Dagens planløsning og fasader er derfor ikke kontrollert.

Ferdigattest:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Annet:

Soverommene har mindre enn 15 m³ romvolum og oppfyller derfor ikke gjeldende forskriftskrav til rom for varig opphold.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Fundamenter under terrassen og på enden av tilbygg har synlig skjevhet. Det er fukt på grunnen inne i krypekjelleren, noe som indikerer at drenering og fuktsikring har funksjonssvikt.
1.2	Krypekjeller
	Krypekjelleren gis TG 2 som helhetsvurdering. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen.
2.1	Yttervegger
	Det er punktvis sprekker i ytterkledningen. Ytterkledningen er ikke lektet ut med luftespalte i nedkant. Det er ikke unormalt for bygninger fra dette årstallet, og TG 2 gis for å belyse skaderisiko ved manglende lufting av ytterkledning. Kledning og belistning på vinduer og overganger er montert helt tett mot vannbrett. TG 2 gis for å belyse skaderisiko.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene har punktvis høy slitasje. Utsifting må påregnes innen kort tid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG 2 gis for å belyse fuktsakderisiko ved manglende ventilering av takkonstruksjonen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taktekkingen har passert forventet levetid og må skiftes innen kort tid. Det er ikke montert takrenner og nedløp.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG 2 gis etter helhetsvurdering av manglende ventilering og alder på taktekking.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er skjevhet i bjelkelaget. Fundamenter har skjevhet, og det kan bli behov for tiltak. Rekkverkshøyde oppfyller ikke dagens forskriftskrav på 100 cm.
8.1	KJØKKEN KJØKKEN
	Det er ingen ventilator, kun veggevntiler og vinduer som kan åpnes.