

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Nøklåkjølen 266
2485 Rendalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 22/08/2025

Knettmovegen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



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:19, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Dag Heine Kleven
Seksjonsnr:	-
Festenr:	140
Andelsnr:	-
Tomt:	900 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	371 250,-
Byggeår:	2009

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.08.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Dag Heine Kleven
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Fritidseiendom med usjenert beliggenhet.
Tomten består i hovedsak av naturtomt. Etablert oppstillingsplass for biler.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, er det ikke registrert noe strålingsnivå for eiendommen. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

Tomten er festetomt.

Hjemmelshaver til feste er: Dag Heine Kleven.

Det er ikke fremlagt noe festekontrakt.

Hjemmelshaver opplyser at årlig festeavgift er ca. 4 500,-.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på ringmur av ringmurselementer.

Yttervegger oppført i stavlaft, og bindingsverk med utvendig stående trekledning.

Salt av trekonstruksjoner, teknet med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig med normal slitasje, alder og bruk tatt i betraktning.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Åpen peis i stue/ kjøkken.

Vedfyrt komfyr på kjøkken.

Vedfyrt badstuovn på badstue.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

• vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • piper og ildsteder • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Det er kjøpers ansvar og vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Tidligere tilstandsrapport, datert den 21.10.2014.
- Pristilbud på utbedring av vindskier, datert den 05.12.2024.
- Faktura fra entreprenør vedrørende utbedring av vindskier, datert den 31.05.2025.

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

Overflater av tregulv, løse trelemmer og støpt gulv.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.

I entré/ gang ble det påvist knirk i gulv.

Stue/ kjøkken har merkbare skjevheter/ retningsavvik på gulv.

Det mangler gulvlist i enkelte rom.

Gulv i bod med utvendig adkomst er grovstøpt, og er ujevnt.

Vegger:

Overflater av trepanel.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.

I stue/ kjøkken og på soverom, ble det påvist fuktskjolder på toppstokk i yttervegg. Ved fuktmåling kunne det ikke påvises noe skadelig fukt. Tilstanden bør overvåkes.

Det mangler lister rundt dør inne i bod med utvendig adkomst.

Himling:

Trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.

Det mangler taklister i enkelte rom.

Innerdører:

Innerdører med fyllingsdører i tre.

- Merknader:

Innerdør til soverom har justeringsbehov.

Innerdørene har bruksslitasje i form av riper og hakk i overflaten.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Badstue:**

Plassbygget innredning i tre.

- Vedfyrte badstueovn.

- Luftventiler i vegg mot bod med utvendig adkomst.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Hjemmelshaver opplyser at badstuen kun er blitt brukt til tørking av klær.

Hygienerom:

Veggmontert innredning med skapdør og heldekkende servant.

- Dusjkabinett.

- Pumpesystem for forbruksvann i dusj.

- Speil på vegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Hygienerom må ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Ett fullverdig våtrom har sluk i gulv, og tettesjikt på gulv og vegger.

Hygienerommet har ikke noe tettesjikt, og belastning av fritt vann på overflater vil forårsake skader.

Rommet har ikke innlagt vann. Hjemmelshaver opplyser at avløp er ført til synkekum.

Toalettrom:

Fritidsboligen har et toalettrom innenfor bod med utvendig adkomst.

Toalettrommet har biotoalett.

Merknader:

Rommet ventileres via ventil i vindu og via veggventil.

Selve biotoalettet er ikke kontrollert.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 2016- Ferdigstillelse av badstue.

2025- Utbedring av skader på vindskier etter skader påført fra hakkespett.

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	50 m ²	3 m ²		4 m ²	50 m ²	3 m ²
SUM BYGNING	50 m ²	3 m ²		4 m ²	50 m ²	3 m ²
SUM BRA	53 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré/ gang, hygienerom, badstue, soverom og stue/ kjøkken.

BRA-e:

Bod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

Deler av areal var ikke målbart. Toalettrom har ikke målbart bruksareal, grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

Totalt gulvareal er målt til 55 m² (53 m² Bruksareal + 2 m² Ikke målbart areal).

Fritidsboligen har et areal over hygienerom og badstue. Arealet er ikke målbart. Arealet er målt til ca. 8 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

Eiendommen har et anneks, oppført i 2017/ 2018.

Annekset er oppført på punkter av stein, bjelkelag av tre, mot ventilert krypekjeller.

Yttervegger av stavlaft og bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at annekset er fullisolert.

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:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

22/08/2025



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur av ringmurselementer.

Selve oppbygningen av gulvkonstruksjon er ukjent. I følge tidligere tilstandsrapport, opplyses det om at det er støpt plate mot grunn.

For å fastslå med sikkerhet hva slags oppbygning konstruksjonen har, må det utføres ytterligere undersøkelser.

Merknader: Det ble påvist riss i puss utenpå ringmuren. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

Ringmur og gulvkonstruksjon mot sør, ved rom med biotoalett, er delvis ikke i kontakt med grunn. Ved mellomrom mellom ringmur og grunn, og mellom gulvkonstruksjon og grunn, er det fare for at setningsskader kan oppstå. Gulvkonstruksjon i rom med biotoalett er tildekket med annen overliggende gulvkonstruksjon, og inspeksjon av underliggende konstruksjon er ikke mulig uten at overliggende konstruksjon fjernes.

Fritidsboligen har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Bilde er tatt fra under ringmur, og viser mellomrom mellom ringmur/ gulvkonstruksjon og grunn.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ikke kjent for bygningssakkyndig at det er krypekjeller i forbindelse med bygningen.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget har fall fra grunnmuren.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen, øker belastningen på grunnmuren, og kan forårsake skader.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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.

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

Yttervegger av stavlaft, og bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Ytterkledningen har sprekkdannelser og vedlikeholdsbehov. Gjelder spesielt på fasade mot sør.

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.

Inne på toalettrom ble det påvist utettheter i yttervegg/ overgang mellom stavlaft og bindingsverk. Utettheten resulterer i trekk, og kan over tid forårsake fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales at tettheten utbedres.

Bilde viser utetthet i overgang mellom stavlaft og bindingsverk på toalettrom.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med koblede glass. Ukjent produksjonsår.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

Stalldør i tett utførelse fra stue/ kjøkken. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer fungerte greit på befaringsdagen, og har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdører:

Inngangsdør fungerte greit på befaringsdagen, normal bruksslitasje. På befaringsdagen ble det påvist løs tetteliste rundt dørbladet. Tettelister bør utbedres for å unngå trekk.

Stalldør har justeringsbehov, og det ble påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Utettheter gjør at trekk og fuktskader kan oppstå. Ytterdøren har bruksslitasje på overflater. Stalldøren er i konflikt med takrenne når den åpnes.

Annet:

Vinduer og ytterdører har ikke beslag i over- eller underkant. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader. På befaringsdagen ble det påvist utettheter i underkant av vinduer, som kan resultere i at fukt kan trenge inn i konstruksjonen. Det anbefales at beslag monteres.

Vinduer mangler utvendige lufteventiler.

Bilde viser manglende beslag under vinduer.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventiler/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan, og inne i fritidsboligen.

Gjennomføringer i tak er visuelt undersøkt fra inne i fritidsboligen.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2009

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av torvtak og høyde på skorstein er besiktiget fra stige ved takrenne.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner i tre.

Forventet tid for utskifting av tettesjikt under torvtak er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Tettesjiktet ligger skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Fra stige ved takrenne, kan det se ut til at skorstein fra badstuovn, ikke har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav. Ikke tilfredsstillende høyde på skorstein over tak, øker faren for brann i forbindelse med bruk av tilkoblet ildsted.

Hjemmelshaver opplyser at det ble utført feiing/ tilsyn av skorstein og ildsteder i 2020, ingen registrerte avvik.

Takrenner og beslag på tak:

Bortledning av vann fra takrenner via kjettinger. Takrenner av tre krever mer vedlikehold, sammenlignet med tradisjonelle takrenner i metall. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på takrennene.

Det kunne ikke påvises noe takstige til skorsteiner. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har overbygget terrasse ved inngang på ca. 2 m², og terrasse mot sør på ca. 2 m².

Terrasse ved inngangsparti er oppført som støpt plate mot grunn, belagt med skiferheller. Terrasse mot sør er oppført i treverk.

Merknader: Terrasse mot sør fremstår som i normal stand. Bruksslitasje på overflater forekommer.

Terrasse ved inngang har sprekker i fuger mellom skiferheller, samt påviste skiferheller med bom/ hulrom under seg. Bom/ hulrom under fliser er en indikasjon på at fliser har dårlig innfesting eller er løse.

Det kan se ut til at terrasse ved inngang, og resten av det støpte gulvet i fritidsboligen, ligger på samme nivå. Om det ikke er utført tiltak ved overgang mellom terrasse og øvrig gulv i fritidsboligen, er det fare for at fukt kan trenge inn under yttervegg. Det er usikkert om det er utført tiltak for å unngå dette, og for å eventuelt avdekke avvik, må det utføres ytterligere undersøkelser.

Bilde viser terrasse ved inngangsparti, og sprekker mellom skiferheller.

**7. Våtrom****7.1 Bad**

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Hygienerom er beskrevet lengre fremme i rapporten.

Merknader:**Ingen** 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Hygienerom er beskrevet lengre fremme i rapporten.

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

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Hygienerom er beskrevet lengre fremme i rapporten.

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

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Plassbygget kjøkkeninnredning i tre, og benkeplate i stein.

Oppvaskkum i porselen og avløpsrør i plast.

Kjøkkenet har vedfyrte komfyr, gassbluss på kjøkkenbenk, og gassdrevet kjøleskap.

Merknader: Selve innredningen fremstår som i god stand.

Komfyr, og gassbluss er ikke kontrollert.

Kjøkkenet har ikke innlagt vann. Avløp fra servant er ført ut til synkekum via avløpsrør i plast.

På befaringsdagen ble det påvist knirk i gulvet ved kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever avtrekk fra kjøkken for å oppnå TG1.

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

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

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

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, og har dermed heller ikke noe etablert avløpsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen har en synkekum for avløpsvann fra hygienerom og kjøkkenvask.

Fritidsboligen har biotoalett.

Det er ca. 80 meter til nærmeste vannpost.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at avløpet fra hygienrom og kjøkken har fungert fint i deres eie. Det er ikke opplyst om at biotoalett ikke fungerer som det skal. Biotoalett er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

På befaringsdagen var det enkelte vannrør fra bod med utvendig adkomst, og inn til stue/ kjøkken. Hjemmelshaver opplyser at dette er noe som forrige eier har lagt opp, og ikke blitt ferdigstilt.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har ikke noe varmtvannsbereder.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via ventiler i vinduer og veggventil på toalettrom.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller hygienrom.

Det anbefales også at det etableres veggventiler i oppholdsrom, for å øke ventilasjons muligheten.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot sør.

Tre stykk 195 Ah batterier.

Anlegget består både av skjult- og åpent anlegg.

Merknader: Det er ikke opplyst om det er et elektroforetak som har installert fritidsboligen, eller om det er utført av ufaglært. Feil installering av elektriske installasjoner, kan forårsake brann, og skader på personer.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 11.08.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, ligningsverdi, byggeår, endringer og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Påviste riss/ sprekker i ringmuren. Mellomrom mellom ringmur/ gulvkonstruksjon og grunn. Ved mellomrom mellom ringmur og grunn, er det fare for setningsskader.
2.1	Yttervegger
	Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Utettheter i yttervegg/ overgang mellom stavlaft og bindingsverk.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Utettheter mellom dørbblad og dørkarm. Det mangler beslag under og over vinduer.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Yttertaket mangler takstige til skorsteiner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse ved inngang har sprekker i fuger mellom skiferheller, samt påviste skiferheller med bom/ hulrom under seg.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever avtrekk fra kjøkken for å oppnå TG1.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det er ikke mekanisk avtrekk på kjøkken eller hygienerom.