

Fritidsbolig
Rolstadkroken 14
2040 Kløfta



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 26/09/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.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:75, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Ine Charlotte Østlie
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 262 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1968 og 1997

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

17.09.2025

Oppholdsvær/sol og 17 plussgrader.

Fritidsboligen og annekset ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Ine Charlotte Østlie

Tilstede under befaringen:

Ine Charlotte Østlie

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområder og opparbeidet gressplen med noe kupert terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført i 1968 og tilbygg oppført i 2018. Fritidsboligen har saltak tekket med asfaltsingelbelegg, grunnmur i pusset LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående beiset (jernvitrol) trepanelkledning, blåseisolasjon, Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Anneks oppført i 1997. Anneks har saltak tekket med asfaltsingelbelegg, grunnmur i pusset LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende beiset/malt trepanelkledning, isolert etter eldre krav, Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen og annekset fremstår i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen, men det ble avdekket behov for strakstiltak av råteskade i utvendig rekkverk på terrassen. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmekabler i hele etasjen.

Annekset blir oppvarmet av varmekabler på bad, entré og peisovn på stue.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 17.09.2025
- Egenerklæringsskjema 19.09.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 25.09.2025
- Salgsoppgave med tilstandsrapport 14.09.2017
- Matrikkelrapport 17.09.2025
- Byggetegninger fra byggeår

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

Fritidsbolig vegger: Malte plater, malte MDF plater og fliser.

Fritidsbolig tak/himlinger: Malte MDF plater.

Fritidsbolig gulv: Laminat og fliser.

Anneks/ekstra boenhet vegger: Malte plater, malt trepanel og malte MDF plater og våtromsplater.

Anneks/ekstra boenhet tak/himlinger: Malt trepanel og malte MDF plater.

Anneks/ekstra boenhet gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Fritidsbolig 1.etasje: Entré, stue og soverom.

Anneks/ekstra boenhet: Entré, stue og soverom:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand, det er noe merker på enkelte steder som er å forvente utifra bruk. TG1

Laminatgulv fremstår i normalt god stand, det noe knirk i gulv i annekset. TG2

Fliser i entre fremstår i grei stand med noe bruksslitasje som er å forvente av flisegulv fra 1997. TG2

Garderobeskap og hyller er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue i annekset på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av panel er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Bygget nytt tilbygg og totalrenovert fritidsboligen fra 2017 - 2025 (ikke terrasser og inngangspartier)
- Nytt støpt fundament
- Blåseisolasjon mellom loft og tak/himlinger
- Nyere vinduer og dører
- Nytt yttertak og ny ytterkledning
- Nytt bad og kjøkken
- Nytt el-anlegg
- Nytt laminatgulv

- Større oppgraderinger i annekset fra 2017 - 2025
- Nytt bad og kjøkken
- Etterisolert etasjeskille
- Nytt laminatgulv
- Nye rør
- Nytt el-anlegg
- Fasadeendring hvorav adkomsten til baderommet fra utsiden ble tettet igjen

Oversikten er ikke uttømmende, se beskrivelse og vurderinger i rapporten.

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
Fritidsbolig 1.etasje	58			35		
SUM BYGNING	58	0	0	35		
SUM BRA	58					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Anneks	40			12		
Redskapsbod		10				
SUM BYGNING	40	10	0	12		
SUM BRA	50					

BRA-i:

98m².

Fritidsbolig 1.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Anneks/ekstra boenhet: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e:

10m².

Redskapsbod 1.etasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal- og volumberegninger-avbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 98m².

Fritidsbolig 1.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Anneks: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e: 10m².

Redskapsbod 1.etasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 108m².

Fritidsbolig 1.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Anneks: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Redskapsbod 1.etasje.

TBA: 47m².

Fritidsbolig 1.etasje: Terrasse og støpt dekke i inngangsparti.

Anneks: Terrasse.

P-rom: 98m².

Fritidsbolig 1.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Anneks: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Redskapsbod 1.etasje.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i fritidsbolig fra 2.15m til 2.49m.

Målt takhøyde i anneks fra 2.45m - 3.09m.

Målt takhøyde i redskapsbod fra 2.04m - 1.80m.

Det gjøres oppmerksom på at lekehus ikke ble oppmålt på befaringsdagen eller vurdert. TGIU

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Redskapsbod oppført i ukjent år, boden har saltak tekket med asfaltshingelbelegg, understøtter med støpte pilarer, enkel bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på redskapsboden eller på lekehuset. TGIU

Redskapsboden fremstår med noe vær- og bruksslitasje, hvorav yttertak har behov for vask og ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

26/09/2025



August Magnus

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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Fritidsbolig: Grunnmur i pusset LECA fra 1968 og 2018.

Det er noe små sprekker og avflassing av puss og noe rust på grunnmuren. TG2 Ellers framstår grunnmuren i grei stand.

Anneks: Grunnmur i pusset LECA fra 1998 med noe synlig grunnmursplast på deler av grunnmur.

Det er noe små sprekker på grunnmuren og grunnmursplasten mangler tilstrekkelig festing mot grunnmur, dette medfører til at grunnmur står fuktutsatt. TG2 Ytterligere undersøkelser anbefales. Det antas at drenerende masser ikke fungerer helt da det avdekkes fukt i fjellgrunn i krypkjelleren. Se punkt 1.2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens-system med drensledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.



TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er 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 ikke 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.

Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Anneks:

Krypekjeller med adkomst via veggluke i grunnmur.

Befaring ble utfør i fra tilgjengelig del av krypekjeller.

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2

Det er synlig fukt som mest sannsynligere kommer fra terreng og fjell. TG2 Jevnlig overvåking av krypekjeller anbefales. På befaringsdagen ble det avdekket muggsopp i stubbeloftet ved varmtvannsberederne. TG2 i grenseland til TG3 Det anbefales å sanere vekk muggsoppen for å hindre videre spredning.

Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning via veggluker. TG2 Det anbefales å etablere flere veggluker for ventilering.

Det mangler isolering rundt deler av vannrør og avløpsrør, TG2 Det anbefales å isolere disse rørene om annekset skal brukes om vinteren.

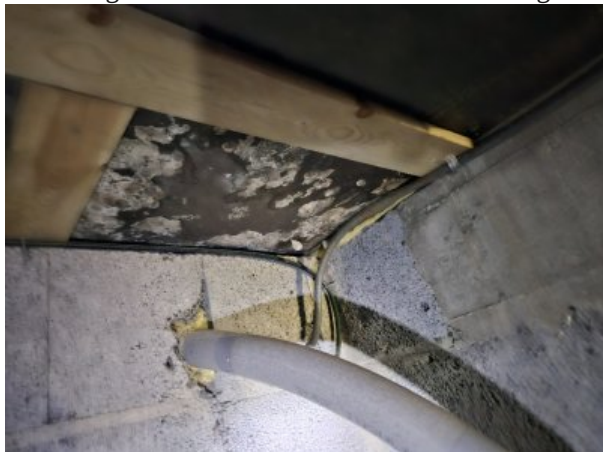
Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Lett skrånet tomt med noe motfall mot fritidsboligen og annekset på baksiden av bygningene og skrånet terreng på gavlsider. TG2

Det må påberegnes å etablere drensgrøft som føres ut til en drenskum i nær fremtid.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

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 ikke 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Fritidsboligen: Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående beiset (Jernvitrol) trepanel fra 2018 isolert med blåseisolasjon ifølge hjemmelshaver.

Anneks: Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med malt/beiset trepanel fra 1998 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring i fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på 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.

Fritidsbolig:

Ytterkledningen har stedvis skjolder under behandlingen, dette kan komme av at behandlingen med Jernvistolen ble påført under fuktig vær. Det ble målt noe forhøyde fuktverdier på baksiden av fritidsboligen. TG2 Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

Anneks:

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det er noe avflassing av maling på nedre del av ytterkledningen. TG2 Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år.



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.

Fritidsboligen: Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2013, 2014, 2016, 2017 og 2018.

Anneks: Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1979 og 1997.

Det ble ikke registret punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid i annekset.

Det er stedvis limrester og merker i foringer/karmer i vinduer og terrassedør i fritidsboligen. TG2

Fritidsbolig: Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2018 TG1

Anneks: Ytterdør med malt overflate antatt i fra byggeår.

Innvendige malte profilerte dører fra flere årganger. TG1

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. Ytterdør i annekset har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Fritidsbolig: Saltak tekket med asfaltsingelbelegg fra 2025.
Annekset: Saltak tekket med asfaltsingelbelegg fra 1997.
Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft i annekset.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Fritidsboligen: Yttertaket fremstår i normal grei stand. TG1
Annekset: Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Ellers fremstår yttertaket i grei stand.

Fritidsbolig: Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 2025. TG1
Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger på takrennene.

Annekset: Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1997.
Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger på takrennene.
Takrenner fremstår i grei stand, men har passert over halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra 1997 og 2018
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Fritidsbolig: Yttertak tekket med asfaltshingelbelegg og undertak i trekonstruksjon fra 2018.

Annekset: Yttertak tekket med med asfaltshingelbelegg og undertak i trekonstruksjon fra 1997.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Da undertaket er en lukket konstruksjon (sperrekonstruksjon) var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket i fritidsboligen, men inspeksjon i fra innvendig i fritidsboligen fremstår undertaket i grei stand. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Annekset: Undertaket har stedvis spor av svertesopp, men ellers fremstår det i grei stand fra takluken. TG2

Annekset: Elementskorstein fra 1997 og peisovn fra ukjent år i stue.

Peisovn står fornærme vegg, hvorav termiske merker har oppstått på siden av skorsteinen. TG2 Peisovn bør monteres med en minimumsavstand fra brennbare materialer, som spesifisert av produsenten. Ofte er denne avstanden rundt 50 cm eller mer, men det kan variere avhengig av modell. Noen ovner krever mindre avstand hvis du bruker ekstra brannsikre materialer eller paneler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiling. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at det er gjort klart så det er mulighet for å sette inn en pipe og vedovn ett sted i fritidsboligen.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.



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 påvist ventilering av yttertaket.

Annekset: Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i kjøkkenet.

På befaringsdagen ble det registrert svertesopp i undertaket, dette kan komme av at det ikke er tilstrekkelig lufting fra gavlvegg. TG2 Ellers fremstår kryploftet i grei stand.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Fritidsbolig: Terrasse på 3m2 med adkomst via stue, oppført i støpt betong, betongtrapp og rekkverk i trevirke med rekkverkshøyde på 87cm.

Støpt dekke på 5m2 i inngangsparti med betongtrapp.

Det er småskader i betong dekkene og avflassing av betong. TG2

Terrassen og trapper har behov for vask i nær framtid.

Rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær framtid. TG2

Det er ukjent om det faktisk ligger tetsjiktet (plast) under støpt betong, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er råteskade på enkelte panelbord på rekkverket, TG3 Det må påberegnes å skifte ut råteskadet panelbord på rekkverket i nær framtid.

Det mangler håndrekker og rekkverk i trapp.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Anneks: Terrasse på 12m2 med adkomst via stue, oppført i støpt betong, betongtrapp og rekkverk i trevirke med rekkverkshøyde på 87cm.

Støpt betongtrapp i inngangsparti og på gavlvegg (ikke i bruk).

Det er småskader i betong dekkene og avflassing av betong. TG2

Terrassen og trapper har behov for vask i nær framtid.

Det er ukjent om det faktisk ligger tetsjiktet (plast) under støpt betong, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær framtid. TG2

Det mangler håndrekker og rekkverk i trapp.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongdekker er 15 - 25 år



7. Våtrom

7.1 Bad i fritidsboligen

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Bad i fra 2020 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- Laminert benkeplate.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, se punkt 10.1.
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC på sokkel.
- Varmtvannsbereder. Se punkt 10.2

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2019.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke 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 som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er synlig manskjett under klemring i sluket.

Det ble ikke foretatt hullboring, da badet/membran er fra 2019 og vanninstallasjonen er fra 2020. TGIU

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at dette skal legges frem før salg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

7.2 Bad i anneks

TG 1 7.2.1 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Bad fra 2025 og fra 1997 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- WC på sokkel.
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggplater, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler 1997.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Gulvflisene fremstår som i fra byggeår og er ikke anbefalte til bruk på bad. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år?

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Ukjent om det ligger membran under fliselagt gulv, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Våtromsplater fremstår som nye. TG1

Det ble ikke foretatt hull boring, da rørrinnføringen går igjennom kjøkkenvegg. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør eller strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Men alle rør inn i annekset er fra 2025 ifølge hjemmelshaver.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte annekset. TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i fritidsboligen

TG 1 8.1 Kjøkken i fritidsboligen

Vanninstallasjonen er fra 2020

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.

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2018/2019 inneholder:

- IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Heltre benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med kullfilter. Se punkt 10.5

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i god stand, det er små slitemerker på overflaten på benkeplaten som er å forvente utifra bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

8.2 Kjøkken i anneks

TG 1 8.2 Kjøkken i anneks

Vanninstallasjonen er fra 2025

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.

Vegger: Malt trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2025 inneholder:

- IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplate, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i god stand, men det er litt knirk i laminatgulvet. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen eller annekset har ingen rom under terreng eller kjeller. Se punkt 1.2 krypekjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen eller annekset har ingen rom under terreng eller kjeller. Se punkt 1.2 krypekjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen eller annekset har ingen rom under terreng eller kjeller. Se punkt 1.2 krypekjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020 og 2025

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på badene.
- Sluk på badene.
- Stoppekran plassert i krypekjeller under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på badene.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017 og 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Fritidsbolig: OSO varmtvannsbereder på 120 L plassert på bad.

Anneks: Høiax varmtvannsbereder på 113 L plassert i krypekjeller.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det er rift i plastisolasjonen rundt bereder i fritidsboligen. TG2

Begge varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen eller annekset har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmekabler i hele etasjen.
Annekset blir oppvarmet av varmekabler på bad, entré og peisovn på stue.

Varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen har naturlig ventilering igjennom veggventiler og elektrisk baderomsvifte på bad og kjøkkenventilator med kullfilter.

Annekset har naturlig ventilering igjennom veggventiler og elektrisk baderomsvifte på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det anbefales rens av avtrekkskanalen og i veggventiler ved ett eierskifte.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

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 2018/19 og 2025

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre i fritidsboligen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 9 fordelingskurser.

Sikringsskap plassert på vegg i entre i annekset:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 8 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsberederne er ikke koblet til en fast koblingsboks med engen servicebryter.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan fritidsboligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fritidsboligen eller anneks, fritidsboligen ble oppført i 1968 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

Annekset er ikke bruksendret til en fritidsbolig, men blir allikevel omtalt i rapporten som en ekstra boenhet.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Vannlekkasje fra dusj vinter 24/25 i det minste huset. Siden da er all fukt tørket opp, byttet vegg mellom bad og kjøkken, byttet baderomsplater på hele badet og isolert på nytt, lagt nytt tak, nytt vindu og utført arbeid på det elektriske anlegget. Ny isolasjon lagt under i fra kjelleren.
- Det lille huset: Arbeid som nevnt over, men det elektriske og røropplegg av utført av fagfolk. Det store huset: Det er etablert et helt nytt badrom fra grunnen av.
- I forbindelse med oppsett av nytt bad og kjøkken har det vært fagfolk som har montert vannstopper og opplegg til vask/oppvaskmaskin.
- Nytt sikringsskap fra 2025 i det lille huset. Nytt sikringsskap i det store huset etter at jeg overtok.
- Mye av arbeidet som er gjort på eiendommen er gjort av fagfolk, men som vennetjeneste/hjelp og er derfor ikke innleid å fått dokumentasjon på arbeidet. Likevel er enkelte oppgaver utført med egeninnsats.
- Ny panel og tak på hele det store huset. Fjernet en dør og satt på panel på det lille huset.
- Det har tidligere vært snakk om å omregulere området til boligområde. Dog usikker på hvordan det ligger an i prosessen per dags dato.
- I forbindelse med vannlekkasjen er det gjennomført tilstandsvurderinger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Fritidsbolig: Det er noe små sprekker og avflassing av puss og noe rust på grunnmuren. TG2 Ellers framstår grunnmuren i grei stand. Anneks: Det er noe små sprekker på grunnmuren og grunnmursplasten mangler tilstrekkelig festing mot grunnmur, dette medfører til at grunnmur står fuktutsatt. TG2 Ytterligere undersøkelser anbefales. Det antas at drenerende masser ikke fuger helt da det avdekkes fukt i fjellgrunn i krypkjelleren. Se punkt 1.2
1.2	Krypekjeller
	Anneks/ekstra boenhet: Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etablere da etasjeskille kan være fuktutsatt. TG2 Det er synlig fukt som mest sannsynligere kommer fra terreng og fjell. TG2 Jevnlig overvåking av krypekjeller anbefales. På befaringsdagen ble det avdekket muggsopp i stubbeloftet ved varmtvannsberederne. TG2 i grenseland til TG3 Det anbefales å sanere vekk muggsoppen for å hindre videre spredning. Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning via vegggluker. TG2 Det anbefales å etablere flere vegggluker for ventilering. Det mangler isolering rundt deler av vannrør og avløpsrør, TG2 Det anbefales å isolere disse rørene om annekset skal brukes om vinteren.
1.3	Terrengforhold
	Lett skrånet tomt med noe motfall mot fritidsboligen og annekset på baksiden av bygningene og skrånet terreng på gavlsider. TG2 Det må påberegnes å etablere drengroft som føres ut til en drenskum i nær fremtid.
2.1	Yttervegger
	Fritidsbolig: Ytterkledningen har stedvis skjolder under behandlingen, dette kan komme av at behandlingen med Jernvistolen ble påført under fuktig vær. Det ble målt noe forhøyde fuktverdier på baksiden av fritidsboligen. TG2 Anneks: Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Det er noe avflassing av maling på nedre del av ytterkledningen. TG2 Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid i annekset. Det er stedvis limrester og merker i foringer/karmer i vinduer og terrassedør i fritidsboligen. TG2 Ytterdør i annekset har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Annekset: Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask Takrenner fremstår i grei stand, men har passert over halvparten av sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Annekset: Undertaket har stedvis spor av svertesopp, men ellers fremstår i grei stand fra takluken. TG2 Peisovn står fornærme vegg, hvorav termiske merker har oppstått på siden av skorsteinen. TG2 Peisovn bør monteres med en minimumsavstand fra brennbare materialer, som spesifisert av produsenten. Ofte er denne avstanden rundt 50 cm eller mer, men det kan variere avhengig av modell. Noen ovner krever mindre avstand hvis du bruker ekstra brannsikre materialer eller paneler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiing. TGIU
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	På befaringsdagen ble det registrert svertesopp i undertaket, dette kan komme av at det ikke er tilstrekkelig lufting fra gavlvegg. TG2
7.1.3	Bad i fritidsboligen Membran, tettesjiktet og sluk
	Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver opplyser om at dette skal legges frem før salg.
7.2.2	Bad i anneks Overflate gulv

	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2 Gulvflisene fremstår som i fra byggeår og er ikke anbefalte til bruk på bad. TG2
7.2.3	Bad i anneks Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Ukjent om det ligger membran under fliselagt gulv, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte annekset. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er rift i plastisolasjonen rundt bereder i fritidsboligen. TG2 Begge varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Fritidsbolig: Terrasse på 3m² med adkomst via stue, oppført i støpt betong, betongtrapp og rekkverk i trevirke med rekkverkshøyde på 87cm. Støpt dekke på 5m² i inngangsparti med betongtrapp. Det er småskader i betong dekkene og avflassing av betong. TG2 Terrassen og trapper har behov for vask i nær framtid. Rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær framtid. TG2 Det er ukjent om det faktisk ligger tetsjiktet (plast) under støpt betong, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er råteskade på enkelte panelbord på rekkverket, TG3 Det må påberegnes å skifte ut råteskadet panelbord på rekkverket i nær framtid. Det mangler håndrekker og rekkverk i trapp. Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2 Anneks: Terrasse på 12m² med adkomst via stue, oppført i støpt betong, betongtrapp og rekkverk i trevirke med rekkverkshøyde på 87cm. Støpt betongtrapp i inngangsparti og på gavlvegg (ikke i bruk). Det er småskader i betong dekkene og avflassing av betong. TG2 Terrassen og trapper har behov for vask i nær framtid. Det er ukjent om det faktisk ligger tetsjiktet (plast) under støpt betong, TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Rekkverket har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær framtid. TG2 Det mangler håndrekker og rekkverk i trapp. Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2 Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-