

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Elvodden 13
2446 Elgå



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 05/09/2024

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:164, Bnr: 77
Hjemmelshaver:	Ann Mari Husdal
Seksjonsnr:	-
Festenr:	11
Andelsnr:	-
Tomt:	700 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Privat og offentlig.
Vann:	Privat og offentlig.
Avløp:	Privat og offentlig.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Fullverdiforsikret i Gjensidige
Ligningsverdi:	990 000,-
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.08.2024
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Ann Mari Husdal
Tilstede under befaringen:	Ann Mari Husdal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Naturtomt i relativt flatt terreng.

Utearealet er opparbeidet med gruset tilkomstvei, og oppstillingsplass for biler.

Tomten er festetomt.

Hjemmelshaver til feste er; Ann Mari Husdal.

Bortfester er; Statskog.

Årlig festeavgift for inneværende år; 6 241,-.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på ringmur av lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn.

Yttervegger av stavlaft, med laftede gavler. Stavlaft er kledd med stående trekledning.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig i normalt god stand.

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:

Lukket peisovn i stue, med brannplate på gulv.

Elektriske varmekabler i hele 1. etasje.

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

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

1. etasje:

Ca. 1995 mm i soverom mot sørvest, øst og i gang (flat himling).

Ca. 2220 mm - 3250 mm i rom med skrå himling (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Hems:

Ca. 840 mm - 1500 mm (høyeste mål er målt under mønsås).

Varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

1. etasje:

3 mm avvik i entré.

8 mm avvik i soverom mot sørøst.

3 mm avvik i soverom mot øst.

5 mm avvik i soverom mot nordøst.

3 mm avvik i soverom mot sørvest.

6 mm avvik i gang.

4 mm avvik i kjøkken.

7 mm avvik i stue.

Hems:

10 mm avvik i hems rommet.

Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.

Totalt avvik inntil 15 mm per rom gir tilstandsgrad 1.

Totalt avvik over 15 mm per rom gir tilstandsgrad 2.

Totalt avvik over 30 mm per rom gir tilstandsgrad 3.

Etasjeskillegulv mot grunn vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

Skorstein og ildsted:

Fritidsboligen har en skorstein og ett ildsted.

- Merknader:

Ildstedet fremstår som i normalt god stand, uten påviste avvik.

Det mangler plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

Hjemmelshaver opplyser at det er planlagt tilsyn/ kontroll i hyttefeltet i løpet av 2028.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist en brannvarsler i fritidsboligen samt tre brannslukningsapparater, hvorav to er fylt med skum, og et med pulver.

- Merknader:

Det ble ikke påvist produksjonsår på brannslukningsapparater fylt med skum. Brannslukningsapparat med pulver hadde produksjonsår fra 2017.

Brannslukningsapparat med pulver har en levetid på 10 år.

Brannslukningsapparat med skum har en levetid på 5 år.

Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Samsvarserklæring fra elektriker fra installasjon av fritidsbolig, datert den 24.11.2009.

- Tegninger av fritidsboligen, datert den 12.05.2024.

- Plantegning av garasje, dater den 02.09.10.

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

Fliser på bad og i entré. Tregulv på øvrige gulvoverflater.

- Merknader:

Gulvoverflatene fremstår som i normalt god stand med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Overflater med tregulv har noe slitasje i overflatebehandling samt mindre riper og hakk. Enkelte tørkesprekker mellom gulvbord.

Vegger:

Fliser på bad. Trepanel på øvrige veggoverflater. Laftet tømmer i gavlvegger.

- Merknader:

Veggoverflatene fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje. Riper og hakk forekommer.

Himling:

Himling av trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand, uten påviste større skader.

Innerdører:

Innerdører med profilerte dørblad i tre.

- Merknader:

Innerdørene har normal bruksslitasje, mindre riper og hakk forekommer. Enkelte innerdører har mindre justeringsbehov.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med skapdører og heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Rommer har:**- Boblebadekar.****- Dusjvegger.****- Gulvmontert toalett.****- Avtrekksvifte i vegg.****- Speil på vegg med spotter i overkant.****Merknader:**

Innredningen fremstår som i normalt god stand. Det er ikke opplyst om at boblebadekaret ikke fungerer som det skal.

Kjellerrom:

Fritidsboligen har et lite kjellerrom med tilkomst via luke i gulv i gang. Rommet fungerer som et teknisk rom.

Rommet inneholder:**- Opplegg for vaskemaskin.****- Varmtvannsbereder.****- Stoppekran for forbruksvann.****- Samlestokk for rør-i-rør systemet.****Merknader:**

Himlingshøyde ble målt til ca. 1640 mm.

Rommet blir ikke benyttet til varig opphold, kun sporadisk bruk.

Kjellerrommet er ytterligere beskrevet senere i rapporten under "rom under terreng".

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**Hjemmelshaver opplyser at:**

2022- Montert glassvegg/ vindu på terrasse.

2022- Montert rekkverk på deler av terrasse.

2024- Nye kjøkkeninnredning på en vegg i samme stil som øvrig innredning.

2024- Utbedring av riss/ sprekk i grunnmur på to steder.

2024- Fylling med grus og singel rundt grunnmuren.

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	84 m ²			41 m ²	84 m ²	
SUM BYGNING	84 m ²			41 m ²	84 m ²	
SUM BRA	84 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		41 m ²				41 m ²
SUM BYGNING		41 m ²				41 m ²
SUM BRA	41 m ²					

BRA-i:

Entré, gang, fire soverom, stue, kjøkken og bad.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Fritidsboligen har en hems, kjellerrom og et kott som ikke har målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

- Hems har et gulvareal på ca. 20 m². Rommet er tilgjengelig via trapp fra gang.

- Kjellerrom har et gulvareal på ca. 3 m². Rommet er tilgjengelig via luke i gulv fra gang.

- Kott har et gulvareal på ca. 6 m². Rommet er tilgjengelig via stige fra gang.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje oppført i 2011.

Bygningen er oppført på støpt plate mot grunn.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

- Merknader:

Bygningen fremstår som i normalt god stand, og godt vedlikeholdt.

Hjemmelshaver opplyser at yttervegger i boder er isolert, Yttertak er ikke isolert.

Det gjenstår enkelte bygningsmessige innvendige arbeider.

Liten utvendig skade på kledningsbord på hjørne mot sørvest.

På befaringsdagen var luftespalte mot vest ved raft tildekket. Hjemmelshaver opplyser at luftespalten er blitt tildekket på grunn av inndrev av snø ved sterk vind.

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

05/09/2024



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Ringmur av lettklinkerblokker, og støpt plate mot grunn.

Merknader: Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Det er ikke avdekket svekkelser i konstruksjonen på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at det i 2014 var et lynnedslag i et tre nærme fritidsboligen. I forbindelse med lynnedslaget ble det to sprekker i ringmuren. Sprekkene ble utbedret i 2024.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvvavsetning.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ikke krypekjeller.

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:

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 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.

Yttervegger av stavlaft med laftede gavler. Stavlaft er 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: 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 destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ytterkledningen har noe vedlikeholdsbehov på overflater.

Det kunne ikke påvises noe luftespalte for utlufting av ytterkledningen, noe som heller ikke var vanlig på denne type bygning eller byggeåret fra da fritidsboligen ble oppført.

Det ble påvist en del sprekkdannelse i ytterkledningen, spesielt på sør-veggen.

Det kunne ikke påvises noe beslag i underkant av ytterkledningen imot bunnstokk på stavlaft, eller i overkant og underkant av vinduer. Det anbefales at dette utbedres.

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.

Vinduer:

Fritidsboligen har koblede vinduer fra 2005, med to-lags glass på det innerste glasset.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2005.

Terrassedør med glassfelt fra 2005.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduer har normal slitasje på overflater, og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Vinduer mangler beslag over og under vindu. De fleste vinduene er skjermet mot vannpåkjenninger ved montering under store takutstikk. Vinduer på gavlvegger er mer utsatt for vannpåkjenninger.

Det anbefales at det monteres beslag både over og under vinduer.

Ytterdører:

Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun normal bruksslitasje på overflater.

Inngangsdør og terrassedør mangler beslag over og under.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner, med ås-konstruksjon med rundtømmer. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne i fritidsboligen.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra ca. 2007

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av torv og høyde på skorstein er besikttet fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

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

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 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 kunne ikke påvises utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Torvtaket har noe vedlikeholdsbehov. Torvlaget var tynt på mønet, og det bør fylles etter med ny torv. Hjemmelshaver opplyser at det vil bli fylt på torv på taket før salg.

Beslag rundt skorstein er skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Ved innvendig inspeksjon kunne det ikke påvises tegn på skader eller utettheter.

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner og nedløpsrør fremstår som i normalt god stand. Ikke funnet tegn til vesentlige skader.

Det kunne ikke påvises noe takstige og feieplattform på befaringsdagen.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ås-tak, og har dermed ikke noe tilgjengelig loft for inspeksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på ca. 41 m², hvor ca. 17 m² er overbygget med tak.

Terrasser er oppført i impregnert treverk, med lavt rekkverk av stående rekkverksbord på deler av terrassen.

Merknader: Terrassen fremstår som stabil og i grei stand på befaringsdagen.

Det er noe vedlikeholdsbehov på overflater, og bruksmerker forekommer.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger. Trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår stort sett som hele, og i normalt god stand på befaringsdagen, alder tatt i betraktning. Det ble påvist bom/ hulrom under enkelte fliser i vindussmyget, samt sprekk i fugemasse.

Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er plassert en innerdør der. Våtrommet ser ut til å fungere, ved dusjing bak tette dusjvegger. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjvegger erstattes med annen åpen dusjløsning. Vinduet ved boblebadekaret er også plassert i våtsone. Vindussmyget er flislåst med fall for å redusere risikoen for skader ved vannpåkjenning. Det anbefales at vinduet skjermes med et forheng eller lignende.

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 ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: Gulvoverflaten fremstår som i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot begge sluk. Ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

Innerdøren har en liten sokkelflis på ca. 22 mm for å oppnå tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til topp membran ved innerdør. Høydeforskjell fra sluk til topp flis ved innerdør, tar utgangspunkt i at membran er lagt opp på terskel bak flissokkel. Dette kan ikke kontrolleres uten at fliser demonteres.

Membranen er fra 2007

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

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring i begge sluk.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader: 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.

Forventet levetid på membranen er snart utløpt, og det må forventes at våtrommet må oppgraderes i nær fremtid.

Sluket under boblebadekaret er lite tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. For å få tilgang til sluket, må dekkside på boblebadekar demonteres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Glassplate mellom benkeplate og overskap ved platetopp.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Frittstående mikrobølgeovn

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av fritidsboligen.

Merknader: Innredningen fremstår som i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige mekaniske skader eller stor slitasje av betydning. Normale bruksmerker forekommer. Det kunne ikke påvises lekkasjeføler i oppvaskbenk eller komfyrvakt over platetopp, dette anbefales montert. Normalt vanntrykk med god avrenning.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerrom

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Kjellerrommet har pusset overflate på lettklinkerblokker, trepanel i himling.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist noe fuktskjolder i overgang mellom gulv og vegg. Fuktskjolder kan være tegn på sviktende drenering, eller fra innvendig fuktbelastning.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: Overflaten fremstår som i normalt god stand. Det ble ikke påvist bom/ hulrom under tilgjengelige fliser på befaringsdagen.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommet i kjelleren er ikke beregnet for varig opphold, kun sporadisk bruk.

Merknader: Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegger mot terreng. Fuktindikator gir ingen eksakt måling av fukt, kun en indikasjon. For fuktmåling i lettklinkerblokker anbefales det bruk av målingsutstyr som måler relativ fuktighet. Måling av relativ fuktighet må utføres over tid, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/ fuktsikring i gulv og vegg, eller fra innvendig fuktbelastning.

Kjellerrommet har ikke noe ventilasjonsmulighet, og på befaringsdagen ble det påvist luftfuktighet over anbefalte verdier. Det anbefales at det etableres en mekanisk avfukter i kjellerrommet som overvåker luftfuktigheten i rommet, og starter ved behov.

Det ble ikke boret hull for fuktmåling inne i veggkonstruksjonen, da veggene er av lettklinkerblokker.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerstokker plassert i kjellerrom.
Stoppekran er plassert i kjellerrom.
Enkelte kobberrør i kjellerrom, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
Stoppekran i kjellerrom er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.
Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet i kjellerrom. Kjellerrommet har ikke noe sluk. Det anbefales at det monteres en lekkasjevarsler i rommet som stenger av hovedinntaket ved en eventuell lekkasje.
Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.
Rørfordeling for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.
Det ble ikke påvist tetting imellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. Det bør monteres lekkasjeføler i kjøkkenbenken som stenger av vanninntaket ved en eventuell lekkasje.
Stoppekran er ikke merket.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluke ble ikke lokalisert. Det anbefales at det etableres en stakeluke i kjellerrommet. Lufting av avløp via vakuumventil i kjøkkenbenk. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i kjellerrom.
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger.
Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Forventet levetid er snart utløp, og det må forventes at varmtvannsberederen må skiftes ut i nær fremtid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via luftespalte i vinduer.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes som tilfredsstillende.

Det anbefales at det etableres egne veggventiler til alle oppholdsrom i tillegg til ventiler i vinduene, for å bedre ventilasjonsmuligheten.

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 ca. 2007-2009

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i soverom mot sørøst.

Ledningsnett av skjult anlegg.

Det har ikke vært tilsyn på anlegget på minst fem år. Det anbefales at elektriske anlegg kontrolleres av fagkyndig installatør hver femte år.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæring fra da anlegget ble installert, datert den 24.11.2009.

Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringdagen.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig installatør.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 26.07.2024.

Det er fremlagt godkjente tegninger av fritidsboligen, datert den 12.05.2005. På tegningen er soverom mot sørøst tiltenkt som bod. Om rommet fortsatt skal benyttes til soverom, må det søkes om bruksendring.

Det er fremlagt plantegning av garasjen, datert den 02.09.2010. Bruken stemmer overens med dagens bruk.

Trapp opp til hems er bratt og uten rekkverk. Det er ingen formelle krav til utforming av trapp og rekkverk til hems uten måleverdig bruksareal. Det anbefales at det etableres en rekkverkløsning i trapp, og rekkverk hems.

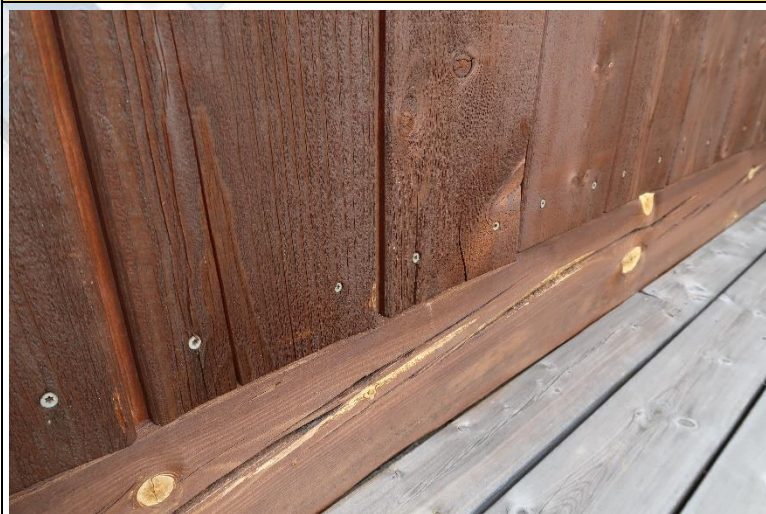
Hems har ikke godkjent rømningsvei. Vinduet på hems er for lite til å være godkjent rømningsvindu etter dagens forskrifter. Det foreligger ikke krav om godkjent rømningsvei fra hems, da hems har for lav romhøyde for rom for varig opphold.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

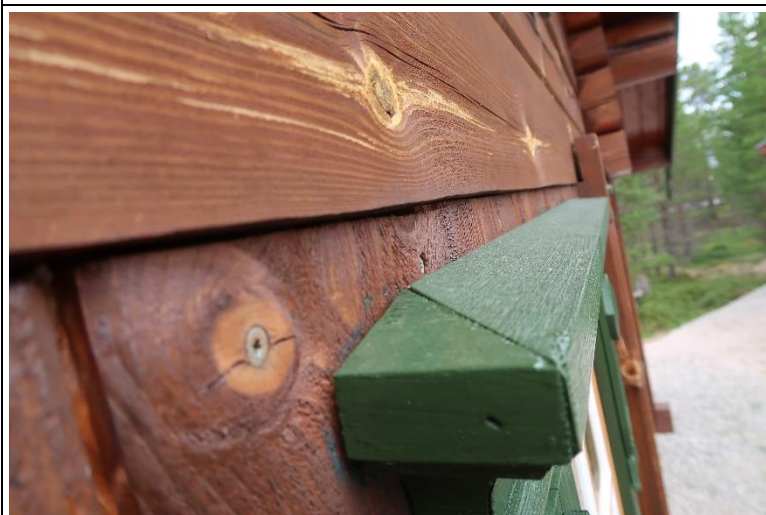
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn av sprekkdannelser og vedlikeholdsbehov på overflater, samt manglende beslag mellom ytterkledning og bunnstokk på stavlaft.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av manglende beslag over og under vinduer.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av påviste skader ved fliser i vindussmyget, og på grunn av plassering av innerdør i våtsonen til dusjen og vindu i våtsonen til boblebadekar.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av liten gjenværende forventet levetid på membranen under fliser, samt lite tilgjengelig sluk under boblebadekar.
9.1.1	Kjellerrom Veggene og himlingens overflater
	TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder i overgang mellom gulv og vegg.
9.1.3	Kjellerrom Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av forhøyede verdier ved fuktsøk med fuktindikator, samt luftfuktighet over anbefalte verdier.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av at avrenning fra en eventuell lekkasje fra rør-i-rør systemet ikke føres til sluk, eller automatisk avstenging.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret ved en eventuell lekkasje. Varmtvannsberederen har kort gjenværende forventet levetid.

Bilder tilstandsgrad 2 TG2



2.1 Yttervegger

TG2 settes på bakgrunn av sprekkdannelser og vedlikeholdsbehov på overflater, samt manglende beslag mellom ytterkledning og bunnstokk på stavlaft.



3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes på bakgrunn av manglende beslag over og under vinduer.



7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av påviste skader ved fliser i vindusmyget, og på grunn av plassering av innerdør i våtsonen til dusjen og vindu i våtsonen til boblebadekar.



9.1.1 Kjellerrom Veggens og himlingens overflater

TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder i overgang mellom gulv og vegg.



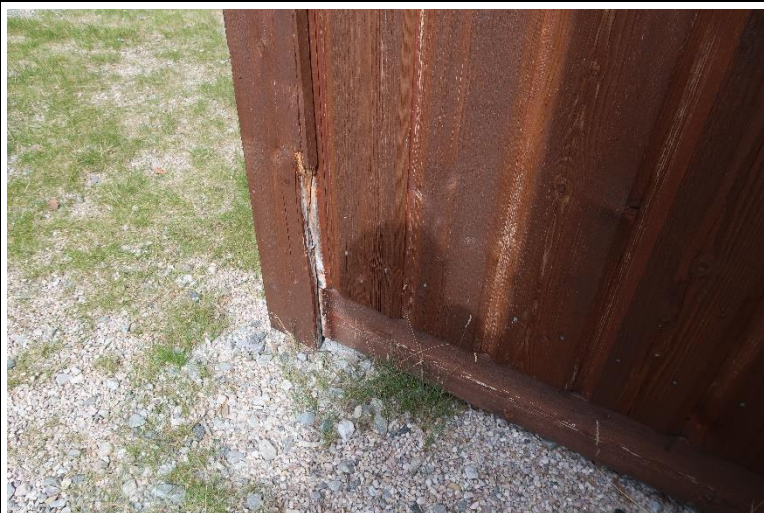
9.1.3 Kjellerrom Fuktmåling og ventilasjon

TG2 settes på bakgrunn av forhøyede verdier ved fuktsøk med fuktindikator, samt luftfuktighet over anbefalte verdier.

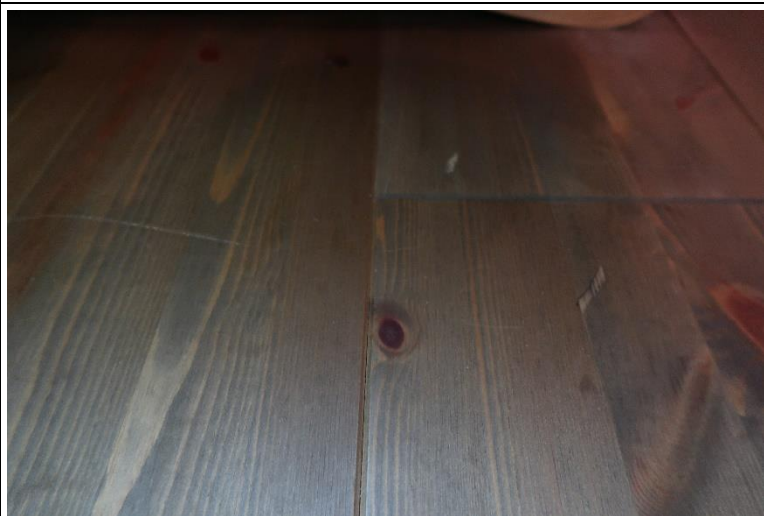
Bilder av diverse merknader



Vedlikeholdsbehov på torvtaket.
Behov for etterfylling av jord.



Liten skade på hjørnekaske på garasje.



Eksempel på bruksmerker i tregulv.
Bilde er tatt på soverom mot sørøst.