

Selveier fritidsbolig (hytte)  
Torsætervegen 630  
2848 Skreia



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Dato: 27/03/2026

Valhallavegen 10  
Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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 gjestående 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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:38, Bnr: 18
<b>Hjemmelshaver:</b>	Tuva Kristine Andersen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	326 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	PRIVAT
<b>Vann:</b>	Eksisterer ikke
<b>Avløp:</b>	Eksisterer ikke
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke opplyst om
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke opplyst om
<b>Byggear:</b>	1978

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

25.03.2026

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan, med begrensninger dette innebærer. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives.

Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet.

**Forutsetninger:**

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen med mindre det er særskilt beskrevet.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det engasjeres bygningssakkyndig i egen regi for særskilt vurdering.

<b>Oppdragsgiver:</b>	Tuva Kristine Andersen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Tuva og undertegnede
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Tomten ligger i skogsterreng med naturlig vegetasjon med etablert vei.

**OM BYGGEMETODEN:**

Punkt fundamentert på stedlige masser. Gulv, vegg og tak i trekonstruksjon. Stående trepanel utvendig med bølgeblekksplater som taktekking.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsboligen er oppført på 1970-tallet og vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard fra byggeår, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning på bygningsdelene.

Boligen er oppført i 1978 uten vann og avløp, og fremstår i hovedsak med løsninger og byggemetoder fra byggeperioden. Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder, og det må påregnes behov for vedlikehold, oppgradering og utskiftning av bygningsdeler. Avvik fra dagens krav og byggetekniske løsninger må forventes, særlig knyttet til isolasjon, ventilasjon, fuktsikring og forhold ved rom for varig opphold.

Tilstandsgrader er satt med bakgrunn i alder, observerte forhold og forventet levetid på bygningsdelene. For å opprettholde funksjon og levetid anbefales jevnlig vedlikehold og oppfølging av registrerte forhold. Det vises for øvrig til detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

Det er registrert betydelige avvik knyttet til setninger i gulvkonstruksjonen, både innvendig i bygget og i tilhørende terrasse. Videre er det observert fuktmerker rundt gjennomføringer, noe som kan indikere utilstrekkelig tetting eller tidligere fuktpåvirkning. Disse forholdene bør følges opp med nærmere undersøkelser og tiltak basert på funnene fra ytterligere undersøkelser.

**ANNET:**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert på befaringsdagen og er verken røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt:  
Skjema Eierskifterapport

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

Gulv: Tregulv  
Vegger: Trepanel  
Tak: Trepanel

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

To rom er innredet og benyttet som soverom på befaringsdagen. Rommene oppfyller ikke krav til soverom og er derfor definert som innredede rom i rapporten.

Risiko:  
Rom som ikke oppfyller krav til soverom kan ha mangler i forhold til krav og forskrifter for varig oppholdsrom.

Konsekvens:  
Forholdet kan medføre begrensninger i bruk.

Anbefalte tiltak:  
Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser at det er etablert solcellepanel med batteri, ukjent hvilket år det er etablert.



**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	32m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>		12m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	32m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>		
SUM BRA	35m <sup>2</sup>			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Entre/stue, innredet rom1, innredet rom2

---

**BRA-e:**

WC-rom og utv.bod

---

**MERKNADER OM AREAL:**

BRA-i: 32m<sup>2</sup>

1.etasje: Entre/stue, innredet rom1, innredet rom2.

BRA-e: 3m<sup>2</sup>.

WC-rom og utv.bod.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>

Sum BRA: 35m<sup>2</sup>

1.etasje: Entre/stue, innredet rom1, innredet rom2.

WC-rom og utv.bod.

TBA: 12m<sup>2</sup>

Sørvendt terrasse.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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 byggteknisk forskrift.

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

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

---

**GARASJE / UTHUS:**

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

27/03/2026



Thomas Togstadhagen Vestrum

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Fritidsboligen er ført opp på punktfundamenteringer av lecablokker, registreres opprettinger på flere av punktene der det er benyttet trevirke. Dette tyder på at det er bevegelser i grunnen.

TG3 vurderes da retningsavvik på gulv er målt lokalt avvik på 20mm. Totalt målt 66mm retningsavvik. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder av tilgjengelige steder av overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter eller mindre er lokalt. Totalt er fra en side av rommet til andre side.

Sjablonmessig anslag for oppretting av fundamenteringen. Anslaget er beheftet med betydelig usikkerhet og omfatter ikke nærmere undersøkelser, prosjektering eller utbedring av grunnforhold. Slike forhold må avklares ved ytterligere undersøkelser utført av fagkyndig, for å kartlegge omfang av faktiske kostnader.

#### Merknader:

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen er fundamentert på punktfundamenter med fri lufting i alle retninger. Det er ikke etablert grunnmur eller lukket rom under bygget. Undersiden av konstruksjonen er tilgjengelig for visuell inspeksjon fra store deler utvendig. Bygningsdelen vurderes derfor ikke som krypekjeller i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-14, og vurderes i stedet som åpen fundamentering.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

TG2 vurderes da fritidsboligen er plassert i skrånende terreng. Takvann føres ned i hjørner, noe som kan medføre økt vannbelastning på grunnen rundt fundamentpunktene. Forholdet kan over tid bidra til utvasking av masser og bevegelser i grunn. Det anbefales å lede takvann bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning fra fundamentpunktene.

#### Merknader:

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Ytterveggskonstruksjonene er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter eldre byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha en annen oppbygning av konstruksjon med mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet stående trepanel.

Ingen luftespalte eller musebånd i underkant av kledningen.

Kledningen fremstår med stedvis sprekker. Værslitasje som er forenlig med tanke på alder.

Det er utført stikktakning i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

TG2 vurderes da kledningen fremstår med stedvis sprekker. Værslitasje som er forenlig med tanke på alder.

Det er utført stikktakning i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme grunnet alder.

---

#### **Merknader:**

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

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

---

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vinduene er funksjonstestet etter stikkprøveprinsippet og virker til hensikten.

Ytterdører, en av de med 1-lags glass.

Ytterdører er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser at det kondenserer på glassene vinterstid, særlig ved fyring i vedovn. Det registreres spor etter duggdannelse og avrenning av vannråper stedvis rundt innvendig karm. Vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid.

---

#### **Merknader:**

Forventet levetid for vinduer er 40år.

Forventet levetid for ytterdører er 20-30 år.

### **4. Tak**

#### **TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan, med de begrensninger dette innebærer.

TG2 vurderes da konstruksjonen har påvist svai. Det registreres fuktavrenninger rundt gjennomføringer i takkonstruksjon, det er avdekket fuktmerker på panel skråtak innvendig.

#### Merknader:

##### **TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med bølgeblekksplater.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG3 vurderes da det registreres innfestning av takplater er i ferd med å løsne, skader, bulker, løsnede overganger. Taktekkingen vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Sjablonmessig anslag gjelder for utskiftning av taktekking. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å undersøke takkonstruksjon om lekkasjepunkter har forårsaket ytterligere skader, for utdypende pris for utbedring. Ytterligere undersøkelser må foretas.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### **TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

TBA: 12m<sup>2</sup>

Sørvendt terrasse fundamentert på leca blokker, oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk rundt.

Rekkverk er målt til 81-83cm og oppfyller ikke kravene etter dagens forskrift som tilsier 1m høyde på rekkverk på terrasser som ligger 50cm høyere enn omkringliggende terreng. Rekkverkshøyde er lavere enn dagens forskriftskrav. Forholdet kan medføre økt risiko for fall. Det anbefales å utbedre rekkverket.

TG2 vurderes da det registreres svekkelser i understøtting. Det er målt retningsavvik på terrasse på opptill 86mm. Fundamentering av lecablokker på stedlige masser med mulige bevegelser i grunnen. Registreres værslitasje generelt på terrassekonstruksjon, som er forenlig med alder.

#### Merknader:

**7. Våtrom****8. Kjøkken****8.1 Forenklet kjøkken****TG 2** 8.1 Forenklet kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Hjemmesnekret kjøkkeninnredning forenklet med primitive løsninger.

Det er ikke etablert innlagt vann og avløp.

Det er en forenklet løsning med kum og mulighet for vann med innbæring i egnede vannbeholdere.

Avløp under kum tilkoblet en hageslange og føres ut direkte under bygningsmasse.

Kjøleskap med tilkobling til propan. Ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Det er ingen komfylløsning.

TG2 vurderes generelt med bakgrunn i bruksslitasje som er forenlig med alder av bygningsdelen og må vurderes å være av den primitive løsningen. Stedvis knirk ved gange over gulv forekommer.

**Merknader:****9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er ikke etablert vann og avløp i fritidsboligen.

Kun forenklet løsning som beskrevet under pkt. 8.1 og i WC rom med biologisk toalett med takgjennomføring.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder. For ytterligere undersøkelser må det innhentes særskilt fagkyndig for vurdering av Snurredass.

**Merknader:****Ingen** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår  
Det var sist inspisert i ukjent  
Det var rengjort i ukjent  
Anlegget ble sist fornyet i ukjent  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

TG2 vurderes da fritidsbolig er tilknyttet naturlig ventilering gjennom veggventiler.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.  
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.  
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år  
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen er tilkoblet solcellepanel med batteri for bruk til belysning og mobillading. Det elektriske anlegget i form av solcellepanel med batteriløsning er ikke kontrollert eller vurdert. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å vurdere elektriske installasjoner.

Det elektriske anlegget i form av solcellepanel med batteriløsning er ikke kontrollert eller vurdert.

**Risiko:**

Manglende vurdering av elektrisk anlegg kan medføre ukjent tilstand og eventuelle sikkerhetsmessige avvik.

**Konsekvens:**

Forholdet kan innebære risiko for feilfunksjon eller sikkerhetsmessige forhold som ikke er avdekket.

**Anbefalte tiltak:**

For vurdering av det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektrofagkyndig for kontroll og vurdering av installasjonen.

Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

**Merknader:**

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**TILLEGGSPOPPLYSNINGER:**

---

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning og fasader. Det kan derfor ikke tas stilling til om bygget, slik den fremstår på befaringstidspunktet, samsvarer med godkjent løsning.

**Risiko:**

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til lovlighet.

**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre behov for nærmere avklaringer mot kommunen og eventuell søknadsplikt.

**Anbefalte tiltak:**

Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales å undersøke tilgjengelig dokumentasjon hos kommunen samt gjennomgå vedlagt dokumentasjon og selgers egenerklæring.

Informasjon hentet fra Eiendomsverdi tilsier byggeår 1978 med eiendom på 326m<sup>2</sup>.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	<p>Terrengforhold</p> <p>TG2 vurderes da fritidsboligen er plassert i skrånende terreng. Takvann føres ned i hjørner, noe som gir økt vannbelastning på grunnen rundt fundamentpunktene.</p> <p>Risiko: Økt vannbelastning kan føre til utvasking av masser og redusert stabilitet i grunnen, noe som kan medføre bevegelser i fundamenteringen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan over tid føre til setninger, skjevheter i konstruksjonen og behov for utbedring av fundamentering.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales å lede takvann bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning fra fundamentpunktene. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.</p>
2.1	<p>Yttervegger</p> <p>TG2 vurderes da kledningen fremstår med stedvise sprekker og værslitasje som er forenlig med alder. Det er utført stikktaking i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder. Det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme grunnet alder.</p> <p>Risiko: Sprekker og værslitasje i kledningen kan føre til økt fuktopptak og risiko for utvikling av råteskader i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet medfører behov for vedlikehold og/eller utskiftning av kledning.</p> <p>Anbefalte tiltak: Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.</p>
3.1	<p>Vinduer og ytterdører</p> <p>TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser om kondensering på glassene vinterstid, særlig ved fyring med vedovn. Det registreres spor etter duggdannelser og avrenning av vandrdåper stedvis rundt innvendige karmen. Vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid.</p> <p>Risiko: Kondens på vinduer kan føre til økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og overflater. Avrenning kan tyde på at vinduer ikke er sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre slitasje på overflater, samt økt risiko for fuktskader og redusert levetid på tilstøtende materialer og konstruksjoner.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales å forbedre ventilasjon og utskiftning av vinduer og ytterdører med tilstrekkelig tetthet rundt for å oppnå sikker mot vanninntrengning.</p>
4.1	<p>Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak</p>

	<p>TG2 vurderes da konstruksjonen har påvist svai. Det registreres fuktavrenninger rundt gjennomføringer i takkonstruksjon, det er avdekket fuktmerker på panel skråtak innvendig.</p> <p>Risiko: Svai i konstruksjonen kan indikere svekkelser eller bevegelser i bærende konstruksjoner. Fuktavrenninger kan tyde på fuktlekkasjer ved nedbør.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan over tid medføre økte deformasjoner og redusert bæreevne. Fuktlekkasje kan ha en økonomisk konsekvens for interessenter.</p> <p>Anbefalte tiltak: Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales å undersøke konstruksjonen for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>TG2 vurderes da det registreres svekkelser i understøttingen. Terrassen er fundamentert på lecablokker på stedlige masser, og det er målt retningsavvik på opptil 86 mm. Registreres værslitasje generelt på terrassekonstruksjon, som er forenlig med alder.</p> <p>Risiko: Fundamentering på stedlige masser kan medføre bevegelser i grunnen og videre setninger i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til økende skjevheter, redusert stabilitet og behov for utbedring av fundamentering og terrassekonstruksjon.</p> <p>Anbefalte tiltak: Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales kontroll av fundamentering og understøtting, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak.</p>
8.1	Forenklet kjøkken Forenklet kjøkken
	<p>TG2 vurderes generelt med bakgrunn i bruksslitasje som er forenlig med alder av bygningsdelen og må vurderes å være av den primitive løsningen. Stedvis knirk ved gange over gulv forekommer.</p> <p>Risiko: Eldre konstruksjonsløsninger kan være mer utsatt for videre slitasje..</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre økt slitasje og behov for vedlikehold eller utbedring/utskiftning på sikt.</p> <p>Anbefalte tiltak: Forholdet bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Ytterligere undersøkelser og tiltak må vurderes ved behov.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>TG2 vurderes på bakgrunn av alder på snurredass.</p> <p>Risiko: Eldre snurredass kan ha redusert funksjon og økt risiko for slitasje eller svikt i komponenter.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, reparasjon eller utskiftning.</p> <p>Anbefalte tiltak: For ytterligere vurdering av funksjon og tilstand må det innhentes særskilt fagkyndig.</p>
10.5	Ventilasjon

TG2 vurderes da fritidsboligen har naturlig ventilering gjennom veggventiler.

**Risiko:**

Naturlig ventilering kan gi varierende luftutskiftning og mindre kontrollert ventilasjon, spesielt ved skiftende vær- og temperaturforhold.

**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i perioder.

**Anbefalte tiltak:**

Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjonsløsning ved behov.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Fritidsboligen er oppført på punktfundamentering av lecablokker. Det registreres opprettinger på flere av fundamentpunktene hvor det er benyttet trevirke, noe som tyder på bevegelser i grunnen. Det er målt retningsavvik på gulv med lokalt avvik på 20 mm og totalt avvik på 66 mm innvendig. Målingene er utført med krysslaser på tilfeldig utvalgte steder av tilgjengelige gulvoverflater.</p> <p>Risiko: Bevegelser i grunn og fundamentering kan medføre videre setninger og økende skjevheter i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til skader på bygningskonstruksjon, dører og vinduer, samt ytterligere deformasjoner i gulv og bærende konstruksjoner.</p> <p>Anbefalte tiltak: Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales kontroll av fundamentering og grunnforhold, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak.</p> <p>Sjablonmessig anslag for oppretting av fundamenteringen. Anslaget er beheftet med betydelig usikkerhet og omfatter ikke nærmere undersøkelser, prosjektering eller utbedring av grunnforhold. Slike forhold må avklares ved ytterligere undersøkelser utført av fagkyndig, for å kartlegge omfang av faktiske kostnader.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>TG3 vurderes da det registreres at innfestning av takplater er i ferd med å løsne. Det registreres skader, bulker og løsnede overganger. Taktekkingen vurderes å ha passert sin forventede levetid.</p> <p>Risiko: Svekket innfestning og skader i taktekking gir økt risiko for vanninntrengning og videre skader i underliggende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til lekkasjer, fuktskader og ytterligere nedbrytning av takkonstruksjonen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Tiltak må påregnes. Taktekkingen bør utskiftes. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.</p> <p>Sjablonmessig anslag gjelder for utskiftning av taktekking. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å undersøke takkonstruksjon om lekkasjepunkter har forårsaket ytterligere skader, for utdypende pris for utbedring. Ytterligere undersøkelser må foretas.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.