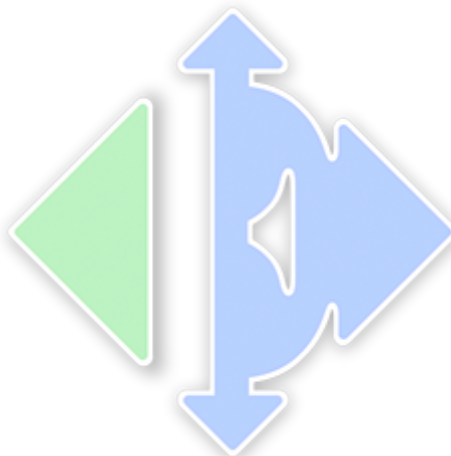


Tilstandsrapport for fritidsbolig
Kansbekkvegen 27
2420 Trysil



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 30/07/2025

Knettmovegen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 280
Hjemmelshaver:	Regine Faldet Løvlund
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 900 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via privat veg.
Vann:	Ikke innlagt vann.
Avløp:	Ikke tilkoblet avløp.
Regulering:	LNFR-område.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret hos Frende
Ligningsverdi:	515 606
Byggeår:	Ca. 1963

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.07.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Hjemmelshaver har begrenset informasjon/ kunnskap om fritidsboligen. Byggeår er henter fra skjøtet til eiendommen. Byggeår er usikkert.
Oppdragsgiver:	Regine Faldet Løvlund
Tilstede under befaringen:	Regine Faldet Løvlund og Per Christoffer Forester
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomten ligger i lett kupert terreng. Naturtomt med større trær ved fritidsboligen. Gruset innkjøring.

Tomten har ikke noen oppgitte eiendomsgrenser, og det anbefales at kommunen kontaktes for en grensepåvisning. Eiendommen har et oppgitt areal på ca. 1 900 m².

Tomten ligger i LNFR-område, og kan gi begrensninger på hvilke tiltak som kan foretas på eiendommen.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med høy radonstråling. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er oppført på ringmur av gråsteinsmur og lettklinkerblokker. Tilbygg mot nordvest er fundamentert på punkter av stein. Yttervegger av laftet tømmer. Tilbygg er oppført i enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre fritidsbolig med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes noe arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Peis i stue, med brannplate på gulv.

Vedovn på kjøkken, med brannplate på gulv.

Det er ikke opplyst om noe kontroll av fyringsanlegget fra brannforebygger. Det anbefales at fyringsanlegget kontrolleres av fagkyndig.

Sintef byggforsk:

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

Eldre fritidsbolig:

Fritidsboligen er eldre og kan ikke sammenlignes med nyere fritidsboliger. Det vil være løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav og forventninger til nye fritidsboliger. Overflater er eldre og har bruksslitasje, skader og misfarging.

Skadedyr:

På befaringsdagen ble det påvist en del døde maur oppe på kaldloftet.

Bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på skadedyr, og det anbefales dette kontrolleres ytterligere av fagkyndig, for å vurdere hvilken type maur det er. Enkelte type maur har potensiale til å påføre bygninger store skader. På befaringsdagen ble det ikke påvist levende maur i fritidsboligen.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Kommunale gebyrer for 2024.
- Ligningsverdi.
- Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev).
- Opprinnelig skjøte på eiendommen, datert den 01.02.1963.

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

Gulv: Overflater av tregulv og laminat.

Vegger: Overflater av laftet tømmer og trepanel.

Himling: Overflate av trepanel og trefiberplate.

Innerdører: Innerdører av heltre. Plassbygde innerdører i rom med utvendig adkomst.

- Merknader:

Overflater med laminat fremstår som hele, og i normal stand på befaringsdagen.

Overflater med tregulv på soverom har slitasje på overflaten, og større bruksslitasje.

Synlige tømmervegger fremstår som i normal stand, med normal slitasje.

Gulv har merkbare skjevheter og retningsavvik.

Innerdører har justeringsbehov for å kunne fungere tilfredsstillende.

Rom med utvendig adkomst har uisolert vegger, gulv og tak, og har grove overflater. På befaringsdagen ble det påvist råteskade i enkelte gulvbord i gang.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer, da hjemmelshaver ikke har noe/ liten kjennskap til eiendommen. Ut i fra materialvalg og utseende, er enkelte overflater skiftet ut en gang.

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	62 m ²	13 m ²		24 m ²	62 m ²	13 m ²
SUM BYGNING	62 m ²	13 m ²		24 m ²	62 m ²	13 m ²
SUM BRA	75 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, kjøkken og soverom.

BRA-e:

Gang, utedo, vedskjul, rom til generator.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter, kan mindre arealavvik forekomme.

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

Tomteareal er hentet fra matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev), fremlagt av megler.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

30/07/2025



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fritidsboligen har ringmur oppført med gråsteinsmur og lettklinkerblokker.

Tilbygg mot nordvest er oppført på punkter av gråstein.

På befaringsdagen ble det påvist grunnmursplast over terreng langs ringmur mot nordøst. Grunnmursplast skal i utgangspunkt avsluttes under terreng, med topplist som pusses inn med murpuss. Det anbefales at dette utbedres.

Fritidsboligen er oppført uten rom under terreng, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

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

På grunn av påviste sprekker og skjevheter i ringmuren, og merkbare skjevheter i gulv inne i fritidsboligen, vurderes fundamenteringen som mangelfull.

Drenering:

Fritidsbolig uten rom under terreng, har vanligvis ikke noe dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen. På grunn av påvist fukt i krypekjeller, kan det være behov for utbedring av drenering for å få kontroll på fuktigheten i krypekjelleren. Punktet må sees i sammenheng med punkt som omhandler krypekjeller.

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

Bilde viser eksempel på sprekke i ringmur av lettklinkerblokker.



TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

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

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

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Krypekjelleren har ikke noe etablert inspeksjonsluke for innvendig kontroll av krypekjelleren. Krypekjelleren er kontrollert fra lufteventiler rundt fritidsboligen, samt via luke i gulv på soverom. Under luke i gulv på soverom, er det etablert en metallboks som har fungert som "kjøleskap". Det anbefales at metallboksen fjernes, for å få tilgang til innvendig kontroll av krypekjelleren.

Via lufteventiler og fra metallboks, kan det se ut til at krypekjeller under soverom har en høyde på ca. 1500 mm, øvrig krypekjeller har en høyde på ca. 200 mm - ca. 400 mm.

Merknader: Via tilgjengelige lufteventiler mot nord og øst, ble det påvist synlig fukt og fuktskjolder på treverk og stubbloftsplater. Vedvarende fukt på treverk i krypekjeller, vil resultere i sopp- og råteskader. Det ble målt skadelig høye fuktverdier i tregulv inne på soverom, som indikerer at også underliggende konstruksjon har skadelig høye fuktverdier. På befaringsdagen ble det målt 24,3 vektprosent fukt i gulv på soverom. Fuktmåling over 20 vektprosent er skadelig for treverk, og treverk vil over tid utvikle mugg- og råteskader. Mugg- og råteskader vil også kunne være skadelig for innneklima i fritidsboligen, om tilstanden får utvikle seg.

På befaringsdagen ble det påvist at flere stubbloftsplater og isolasjon i gulv har løsnet, og falt ned på bakken, mot nord og øst. Manglende stubbloftsplater og isolasjon vil resultere i kald trekk, og mulighet for ytterligere fuktskader.

Enkelte lufteventiler i ringmuren har ikke netting. Manglende netting øker faren for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, og kan forårsake skader. Netting bør etableres.

Enkelte ventiler til krypekjelleren er ført høyere opp på veggen via ventilasjonsrør. Sannsynligvis for å ivareta ventilasjon også på vinterstid.

Krypekjeller under tilbygg mot nord har meget lav høyde, og på befaringsdagen ble det påvist at bjelkelag er i kontakt med terreng. Treverk i kontakt med terreng øker faren for fukt- og råteskader. Sintef byggforsk anbefaler en høyde på minst 500 mm i krypekjellere, for å ha muligheten til å kontrollere arealet.

Ut ifra hva som var synlig på befaringsdagen, er tilstanden på krypekjelleren dårligst mot nord og øst.

For å få fullstendig kontroll over skadeomfanget, og hvilke tiltak som er best egnet for utbedring, må det gjøres ytterligere undersøkelser.

Krypekjeller er å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte.

Bilde viser manglende stubbloftsplater og isolasjon i gulv, samt fuktskjolder på treverk. I bilde synes også metallboks som er tilgjengelig fra luke i gulv på soverom.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

Bilde viser terrengfall mot vest.



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens 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.

Yttervegger av laftet tømmer. Tilbygg av enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Deler av tømmervegger er ikke kontrollert, da de er skjult under terrasse, og tilbygg mot nord.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist punktvis råteskader i både den laftede konstruksjonen, og i tilbygget av bindingsverk.

Laftet konstruksjon:

I den laftede konstruksjonen ble det påvist et punkt med råteskader langs fasade mot øst. Råteskadet tømmer var tørt, og det vurderes dit at dette er en eldre skade. Utstikkende lafteknuter mot nordøst har påbegynnende fuktskader. Alle de andre utstikkende lafteknutene er kledd inn med bord av tre, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstanden er ukjent. Råteskadet tømmer må skiftes ut, og tømmervegger har vedlikeholdsbehov.

Tilbygg i bindingsverk:

Tilbygget er i dårlig forfatning, med stor slitasje på utvendig kledning. På befaringsdagen ble det påvist råteskader i bunnsvill og ytterkledning mot øst. Bunnsvill og ytterkledning ligger nært terreng, og blir påvirket av fukt fra bakken. Sintef byggforsk anbefales at avstand mellom terreng og ytterkledning/ yttervegg er minst 300 mm, for å unngå at fukt fra bakken påvirker treverket negativt. Det må påregnes at bunnsvill og ytterkledning med skader skiftes ut, og at terrenget senkes for å oppnå en større avstand mot terrenget.

Bilde viser råteskade i bunnsvill og ytterkledning på tilbygget.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med enkel glass og varevindu. Vinduene har ikke noe opplyst produksjonsår.

Ytterdører:

Ytterdører i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Flere vinduer var vanskelig å åpne og lukke på befaringsdagen.

Ytterdører:

Inngangsdører fungerte greit på befaringsdagen.

Inngangsdører har slitasje på overflater.

Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm på ytterdør. Utettheter gjør at kald trekk og fuktskader kan oppstå. Det anbefales at ytterdør justeres/ skiftes ut.

Annet:

Vinduer og ytterdører har ikke beslag i overkant og underkant.

Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Vinduer og ytterdører er preget av elde, og ut i fra utseende og type, er forventet levetid utløpt, og vinduer og ytterdører må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Alle dører og vinduer er av eldre dato, og det kan ikke forventes at de skal fungere som moderne vinduer og ytterdører.

Bilde viser eksempel på vindu, og manglende beslag i underkant.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne på kaldloftet.

Merknader: Det ble påvist mindre nedbøyninger og svanker i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er i fra byggeår, og det må derfor påregnes at konstruksjonen har avvik i forhold til dagens standard, og at nedbøyninger og svanker forekommer.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger, ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Takkonstruksjonen vurderes til å ha tilfredsstillende styrke, slik den fremstår på befaringsdagen. Ved endring av bruk, eller endring av takteking, må styrken av takkonstruksjonen igjen vurderes.

Konstruksjonen ventileres via spalter/ luker i gavlvegger. Det kunne på befaringsdagen ikke påvises noe luftespalte i nedkant av yttertaket, og lufting/ ventilering av takkonstruksjonen vurderes derfor som begrenset.

Begrenset lufting/ ventilering, kan gi isdannelser på yttertaket og skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader.

Bilde viser takkonstruksjon fra kaldloftet.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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 ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takteking og skorstein over tak:

Takteking av takplater av metall og høyde på skorstein er besikket fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det ble påvist lokale skader og manglende tetthet mellom yttervegg og yttertak i overgang ved tilbygg mot nord.

Utettheter i overganger kan resultere i inntrenging av fukt ved slagregn, som kan forårsake skader. Tetthet i overganger bør utbedres.

Takplater av metall har lokale deformasjoner, spesielt i overgang mot overbygg ved inngangsdør.

På befaringsdagen ble det påvist at det er montert et nyere yttertak over det opprinnelige yttertaket av bølgeblekk. Det er ikke kjent fra når yttertaket er montert. Men på grunn av at yttertaket er festet med skurer, er det sannsynlig at yttertaket er montert etter ca. 1990.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Takrenner og beslag på tak:

Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da frostsprengte nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader.

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

Taket har snøfangere kun på deler av yttertaket. Det bør monteres snøfangere på hele yttertaket, for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

Bilde viser utetthet mellom yttervegg og yttertak. Anbefales utbedret.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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.

Fritidsboligen har kaldloft, og er tilgjengelig via luke i gavlvegg mot nord.

Merknader: Kaldloftet er vurdert som en del av takkonstruksjonen, og er vurdert tidligere i rapporten. Se også punkt om takkonstruksjon og takteking.

På befaringsdagen ble det påvist museekskremitter og tegn etter aktivitet fra mus på kaldloftet. Mus er et skadedyr som kan gnage og skade isolasjon, skade eiendeler, spre sykdommer og lage irriterende lyder. Det anbefales at det kontaktes en skadedyrbekjemper for ytterligere vurdering og vurdering av tiltak.

På kaldloft var det lagret flere madrasser og senger. Det anbefales at kaldloftet ikke benyttes som lagring, da lagring av inventar trykker sammen isolasjon, og reduserer isolasjonseffekten.

Bilde viser ekskremitter fra mus på kaldloftet.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har overbygget terrasse ved inngang på ca. 22 m², og overbygget terrasse ved tilbygget del mot nord, på ca. 2 m².

Terrassene er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Terrassene fremstår som stabile, og i normal stand, med normal bruksslitasje. Riper, hakk, og slitasje i overflatebehandling forekommer.

Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen ca. 850 mm.

Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 1000 mm, når avstanden til terreng er over 500 mm.

På befaringsdagen ble det påvist lokale råteskader i rekkverk. Det anbefales at rekkverket skiftes ut.

Bilde viser råteskade i rekkverk.



7. Våtrom

7.1 Bad

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke bad.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke bad.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Fritidsboligen har ikke bad.

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

Fritidsboligen har et enkelt kjøkken uten innlagt vann.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplate i heltre.
Frittstående komfyr.
Utslagsvask med avløp ført til terreng.

Merknader: Innredningen er preget av elde og slitasje.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er ingen avtrekksvifte over komfyr. Det anbefales at det etableres en avtrekksvifte over komfyr, for å begrense fuktpåkjenningen og matos fra matlaging.

Bilde viser manglende avtrekk over komfyr.

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

Fritidsboligen har ikke kjeller.
Krypekjeller er beskrevet lengre fremme i rapporten.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.
Krypekjeller er beskrevet lengre fremme i rapporten.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.
Krypekjeller er beskrevet lengre fremme i rapporten.

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

Fritidsboligen har ikke innlagt vann.
Fritidsboligen har en utslagsvask på kjøkken, med avløp ført ut til terreng.

Merknader:**Ingen** 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har ikke innlagt vann eller varmtvannsbereder.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via veggventiler i oppholdsrom.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er etablert noe mekanisk avtrekk fra kjøkken. Det anbefales at det etableres avtrekk fra kjøkken.

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

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

Fritidsboligen har 12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot vest. Regulator er plassert på soverom. 230 V via bensinaggregat plassert i tilbygg mot nord. Synlige strømedninger til alle oppholdsrom.

Merknader: Det kan se ut til at fritidsboligen har to separate anlegg, hvor det ene har 12 V, og det andre har 230 V. Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen, og er dermed ikke funksjonstestet.

Anlegget på 230 Volt har fastmonterte ledninger, brytere og kontakter, og ansees dermed som en fast installasjon. Faste installasjoner skal utføres med bruk av kvalifisert personell og er underlagt FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) og FEK (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det anbefales at anlegger gjennomgås, å kontrolleres av fagkyndig installatør før det tas i bruk.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 21.07.2025.

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

Hjemmelshaver har ikke selv bodd/ benyttet fritidsboligen mye, og har en begrenset kunnskap om eiendommen.

Hjemmelshaver har ingen opplysninger om byggeår, endringer eller andre andre forhold ved eiendommen.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller ferdigattest av fritidsboligen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert. Megler har innhentet opplysninger fra kommunen, og kommunen hadde heller ingen tegninger eller ferdigattest og fremlegge.

Opplysninger om forsikringsforhold og ligningsverdi er opplyst av hjemmelshaver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at krypekjeller kontrolleres ytterligere, da denne ikke var tilgjengelig for innvendig kontroll på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	På grunn av påviste sprekker og skjevheter i ringmuren, og merkbare skjevheter i gulv inne i fritidsboligen, vurderes fundamenteringen som mangelfull.
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke tilfredsstillende terrengfall fra bygningen mot vest.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Flere vinduer var vanskelig å åpne og lukke på befaringsdagen. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm på ytterdør. Vinduer og ytterdører har ikke beslag i overkant og underkant.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det ble påvist mindre nedbøyninger og svanker i takkonstruksjonen. Lufting/ ventilering av takkonstruksjonen vurderes som noe begrenset.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det ble påvist lokale skader og manglende tetthet mellom yttervegg og yttertak i overgang ved tilbygg mot nord. Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Det er ikke montert takstige til skorstein.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	På befaringsdagen ble det påvist museekskremitter og tegn etter aktivitet fra mus på kaldloftet. Sammentrykket isolasjon på grunn av lagring av inventar.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Lokale råteskader i rekkverk. Det anbefales at rekkverket skiftes ut.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Innredningen er preget av elde og slitasje. Det er ingen avtrekksvifte over komfyr.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er etablert noe mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Via lufteventiler ble det påvist at det er manglende stubbloftsplater og isolasjon i gulvkonstruksjon. Påvist synlig fukt og fuktskjolder i krypekjeller. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å få oversikt over skadeomfanget, og hvilke tiltak som er best egnet for utbedring. Prisvurdering gjelder for ytterligere undersøkelser.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
2.1	Yttervegger
	I den laftede konstruksjonen ble det påvist et punkt med råteskader langs fasade mot øst. Tilbygget er i dårlig forfatning, med stor slitasje på utvendig kledning. På befaringsdagen ble det påvist råteskader i bunnsvill og ytterkledning mot øst. Prisvurdering gjelder utskifting av råteskadet bunnstokk og bunnsvill, samt punktvis utskifting av ytterkledning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-