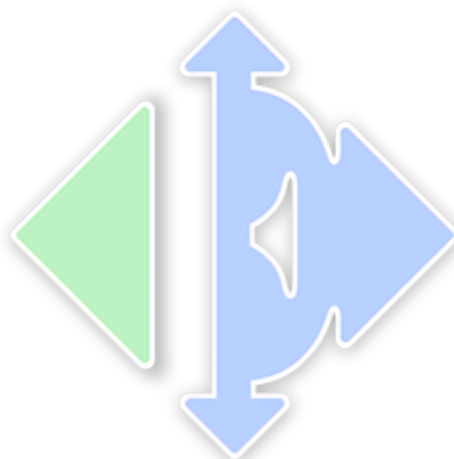




Tilstandsrapport for fritidsbolig  
Trysilknuts fjellsenter 45  
2430 Jordet



www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Søndre Lillebo**

Dato: 06/03/2024

Knettmovegen 8

Nybergsund 2422

92826392

sondre@bmsl.no



Byggmester  
Søndre 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:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:51, Bnr: 631
<b>Hjemmelshaver:</b>	Yngve Moen
<b>Tomt:</b>	1 057 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei.
<b>Adkomst:</b>	Adkomst via felles privat veg.
<b>Vann:</b>	Privat vann fra felles vannverk.
<b>Avløp:</b>	Felles avløpssystem på hytteområde.
<b>Regulering:</b>	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Opplyst forsikret i Fremtind.
<b>Ligningsverdi:</b>	1 779 000,-
<b>Byggeår:</b>	2014

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	26.02.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. På befaringsdagen var det snø rundt fritidsboligen, samt på taket, terrasser og på uteområdet.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Yngve Moen.
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Yngve Moen.
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3.

## OM TOMTEN:

Tomt med gode solforhold i flatt terreng.  
På befaringsdagen var tomten og uteområde tildekket med snø.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fritidsbolig oppført på støpt plate mot grunn med ringmurselementer.  
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.  
Etasjeskille av trekonstruksjoner.  
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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 vedovn i stue, med brannplate på gulv.  
Luft-til-luft varmepumpe i stue.  
Elektriske varmekabler i entré og på bad.  
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. 2380 mm.

Ca. 2410 mm på bad. Takhøyde er målt fremfor dusjkabinett.

## 2. etasje:

Ca. 1930 mm. Takhøyde er målt på det høyeste i rommet. Rommet har skrå himling 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:

1 mm avvik i entré.  
8 mm avvik i soverom mot sørvest.  
2 mm avvik i soverom mot sørøst.  
6 mm avvik i stue.  
4 mm avvik i gang.  
2 mm avvik i kjøkken.

Bod under trapp er ikke kontrollert.

## 2. etasje:

10 mm avvik i gang/ trapperom.  
20 mm avvik i soverom mot sør.  
7 mm avvik i soverom mot nord.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt fra megler:

- Godkjente tegninger.
- Egenerklærings skjema.
- Tilsynsrapport på fyringsanlegget, datert den 27.03.2023.
- Ferdigattest, datert den 06.01.2015.
- Kommunale planopplysninger.

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

## Gulv:

1. etasje: Fliser i entré, kjøkken og på bad. Belegg på bod under trapp. Laminat på soverom. Parkett på stue.
2. etasje: Laminat på alle gulvoverflater.

## Vegger:

1. etasje: Fliser på bad. Trepanel på øvrige veggoverflater. Bod under trapp har ikke kledning på delevegg mot gang.
2. etasje: Trepanel på alle veggoverflater.

## Himling:

1. etasje: Trepanel i alle himlinger.
2. etasje: Trepanel i alle himlinger.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser at det ble oppført en frittstående garasje i 2015. Det ble ikke opplyst om andre vesentlige endringer, utover normalt vedlikehold.

**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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje	64 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>		52 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
2. etasje				6 m <sup>2</sup>		
SUM BYGNING	64 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>		58 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
SUM BRA	76 m <sup>2</sup>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje		33 m <sup>2</sup>				33 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING		33 m <sup>2</sup>				33 m <sup>2</sup>
SUM BRA	33 m <sup>2</sup>					

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

**BRA-e:**

1. etasje: Bod med utvendig tilkomst.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringdagen 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, avvik kan forekomme.

Deler av bod under trapp har ikke målbart bruksareal, grunnet takhøyde under 1900 mm. Ikke målbart areal i bod under trapp er ca. 1 m<sup>2</sup>.

2. etasje har ikke målbart bruksareal grunnet for lite areal med takhøyde over 1900 mm. Takhøyde er kontrollert ved stikkprøver, og enkelte områder kan ha målbart bruksareal grunnet noe varierende takhøyde. 2. etasje har et totalt gulvareal på ca. 30 m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Bad:

Veggmontert innredning skuffer, og heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Rommet inneholder:

- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekksvifte i vegg.
- Speil på vegg med lys.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normal stand, med normal bruksslitasje.

Toalettsete har sprekk, og må skiftes ut.

Bod under trapp

Plassbygde hyller.

Rommet inneholder:

- Stoppekran.
- Varmtvannsbereder.
- Fordelingsstokk for forbruksvann.
- Sikringsskap.
- Sluk i gulv.

**ANDRE MERKNADER:**

Brannsikkerhet:

Det ble påvist en brannvarsler i gang i 1. etasje. 2. etasje hadde på befaringdagen ingen brannvarsler. Brannvarslerne ble ikke funksjonstestet.

Etter dagens krav skal det være minst en brannvarsler i hver etasje.

Brannslukningsapparat med pulver plassert i bod under trapp, med ukjent produksjonsår. Brannslukningsapparat med pulver har en levetid på 10 år.

## BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

06/03/2024



Sondre Lillebo

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

Punkter av betong og lettklinkerblokker som fundamentering av inntilbygget bod.

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

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ikke krypekjeller.

**Merknader:**

### TG iu 1.3 Drenering

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt boligen var delvis tildekket med snø.

**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 minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

### TG iu 1.4 Støttemurer

Fritidsboligen har ingen påviste støttemurer.

**Merknader:**

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

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

Deler av ytterveggene var ikke tilgjengelig, på grunn av snøforholdene på befaringsdagen.



**Merknader:** Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

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

Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen på kontrollerte områder med musetetting. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres.

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

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

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer fra 2014, med to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse, fra 2014.

Verandadør i 2. etasje med glassfelt, fra 2014.

Terrassedør i 1. etasje med glassfelt, fra 2014.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringdagen.

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

**Merknader:**

Vinduer:

Vindu på kjøkken har mindre utvendige skader.

Øvrige vinduer fremstår som i god stand, med normal bruksslitasje.

Ytterdører:

Ytterdører fremstår som i normal stand, med normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.

Ytterdører har ikke beslag i underkant.

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt utvendig fra bakkeplan, og fra inne på tilgjengelig blindloft bak knevegg.

**Merknader:** Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen.

På befaringdagen kan det se ut som om et søylepunkt mot sørøst må justeres noe, da det kan se ut til at drageren som understøttes av søylen ikke ligger i vater. Hjemmelshaver opplyser at søylepunkt alltid har hatt mindre justeringsbehov, og at tilstanden er stabil.

Det kunne ikke påvises fuktskjolder eller andre tegn på utettheter på befaringdagen.

Lufting av takkonstruksjon via luftespalte i raft, og via veggventiler til blindloft.

Luftespalte i raft har skader på fluenetting. Fluenettingen bør skiftes ut.

#### TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2014

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking med takshingel.

Taket var tildekket med snø på befaringsdagen, og lot seg ikke kontrolleres.

**Merknader:** Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsdagspunktet.

Vindskier har vedlikeholdsbehov.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

## TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

**Merknader:** På befaringsdagen ble det påvist deformasjoner på takrenne over inntilbygget bod.

Hjemmelshaver opplyser at det er montert takstige til pipe.

## 5. Loft

### TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Fritidsboligen har innredet loft med gang/ trapperom og to soverom.

**Merknader:** Blindloft bak knevegger er kun tilgjengelig langs vestfasaden via kottdør på soverom mot nordvest. Det anbefales at det monteres kottdør til blindloft bak knevegger langs østfasaden også, for innvendig inspeksjon av blindloft. Blindloft er ventilert via veggventiler i gavlvegger.

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

### TG iu 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har en overbygget veranda i 2. etasje på ca. 6 m<sup>2</sup>, og terrasse på ca. 52 m<sup>2</sup> på bakkeplan, hvor ca. 15 m<sup>2</sup> er overbygget med tak.

Veranda er oppført i impregnert treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

**Merknader:** Veranda i 2 etasje fremstår som stabil og i god stand på befaringsdagen.

Terrasse er ikke kontrollert, grunnet snøforholdene på befaringsdagen.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Fritidsboligen har en skorstein, med ett tilkoblet ildsted i stue.

**Merknader:** Skorstein oppført som elementskorstein med sotluke plassert i entré.

I stuen er det plassert en eldre vedovn fra Kværner Ovnstøperi. Gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet tillater i utgangspunktet ikke installasjon av eldre, ikke-rentbrennende vedovner. Det anbefales at lokale brannforbyggere kontaktes for ytterligere informasjon.

Det ble påvist en mindre sprekke i en innvendig plate i ildstedet.

Det er fremlagt en rapport etter tilsyn på fyringsanlegget, dater den 27.03.2023, uten registrerte avvik.

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille av trekonstruksjoner 2. etasje. Gulv mot grunn av betong i 1. etasje.

**Merknader:** Etasjeskillere virket stabile på befaringsdagen.  
Det ble påvist knirk i gulv på enkelte steder, samt retningsavvik.

Største retningsavvik per rom ble påvist i innredet soverom mot sør i 2. etasje, og ble målt til 20 mm avvik. Øvrige retningsavvik er beskrevet under ANNET, lenger fremme i rapporten.

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.

Etasjeskille i 2. etasje vurderes til tilstandsgrad 2 på bakgrunn av målte verdier.

Gulv mot grunn av betong i 1. etasje vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

## 9. Rom under terreng

### 10. Våtrom

#### 10.1 Bad

##### TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av fliser på vegger. Trepanel i himling.

**Merknader:** Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

Våtrommet har mekanisk avtrekk i yttervegg.

##### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Overflater av fliser på gulv.

**Merknader:** På befaringsdagen ble det påvist enkelte fliser med bom/ hulrom under seg, det kunne ikke påvises sprekker i fugemasse eller helt løse fliser.

Påvist lokalt fall rundt sluk under dusjkabinett, men ikke nok til å tilfredsstillende forskriftskravet på oppføringstidspunktet. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og vil ikke nødvendigvis lede eventuelt lekkasjevann fra toalett, vaskemaskin eller vask til sluk.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse av membran, og det er usikkert hvordan membranen er løst ved dørterskel. Om membranen er ført opp under dørterskel, vil det være tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til topp membran. Om membran ikke er ført opp på dørterskel, er det ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til topp membran. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere.

Om dusjkabinettet skiftes ut med dusjdører, må det påregnes at vannsøl utenfor dusjdørene ikke føres til sluk, og blir liggende på gulvet.

##### TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.

**Merknader:** Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, og for å rengjøre sluket må dusjkabinettet flyttes.

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

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på de utførte våtromsarbeidene. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse.

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

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2014

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 slette fronter og benkeplate i laminat.

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

Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Frittstående kjøll- og fryseskap.

**Merknader:** Innredningen fremstår som i god stand, kun med mindre justeringsbehov, og enkelte bruksmerker.

Påvist komfyrvakt over platetopp og lekkasjeføler under innredning.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Det ble søkt etter fukt ved oppvaskbenk, oppvaskmaskin og tilstøtende vegg, uten påviste forhøyede verdier.

## 12. Andre rom

### TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom som soverom, bod, stue, gang og entré, fremstår som i god stand.

Det er påvist noe bruksmerker og riper/ hakk i overflater.

### Merknader:

Merknader ved gulv:

Det ble påvist en del fliser med bom/ hulrom under seg i entré. Det kunne ikke påvises sprekker i fugemasse.

Hjemmelshaver opplyser at tilstanden på fliser i entré har vært stabil, og at avviket ikke har noen praktisk betydning.

Overflater av laminat og parkett har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

I gang/ trapperom i 2. etasje ble det påvist glippe mellom gulvlist og gulv ved skorstein.

Merknader ved vegger:

Overflater med normal bruksslitasje, enkelte riper og hakk forekommer.

Det mangler noe overflatebehandling på enkelte vegger og gulvlist.

Merknader ved himling:

Overflater med normal bruksslitasje, enkelte riper og hakk forekommer.

**13. VVS****TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten 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 samlestock plassert på bod under trapp.

Stoppekran er plassert i bod under trapp.

Enkelte kobberrør i kjøkken og bod under trapp, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder og utekran.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

**Merknader:**

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet på bod under trapp, og til sluk.

Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Stoppekran er ikke merket.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering. Lufting av avløp via vakuumentil plassert på blindloft, under isolasjon.

Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.

På befaringsdagen var det noe avløpslukkt på badet. Hjemmelshaver opplyser at det er lenge siden fritidsboligen sist ble

brukt, og sluket hadde tørket ut. Hjemmelshaver opplyser at det ikke vanligvis er noe problem med lukt fra avløpsanlegget.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

**TG 1** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter, plassert i bod under trapp.

**Merknader:** Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

**Merknader:**

Ingen

## 13.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

**Merknader:****TG 1** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Fritidsboligen ventileres via lufterventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

**Merknader:** På befaringsdagen var flere ventiler i vinduer tettet igjen. Det anbefales at disse holdes åpne hele året. Det anbefales også at det etableres egne veggventiler i alle oppholdsrom, for å bedre ventilasjonsmuligheten.

Ingen

## 13.6 Toalettrom

Fritidsboligen har ikke eget toalettrom.

**Merknader:****14. Garasje – uthus****TG 2** 14.1 Garasje – uthus

Garasje oppført på støpt plate av betong, med ringmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, utvendig tekket med takshingel.

Garasjeveggene har ikke innvendig kledning.

Takrenner og nedløp i metall.

Ytterdør i tre, vindu med enkle glass.

Motorisert leddport.

Garasjen har innlagt strøm.

**Merknader:** Garasjen fremstår som stabil på befaringsdagen, uten store påviste skader med behov for umiddelbar utbedring.

Betonggulvet og ringmuren i garasjen har sprekker. Hjemmelshaver opplyser at sprekke i gulv og ringmur er fra byggeår, og har ikke utviklet seg ytterligere.

Nedløpsrør har skader etter frostspreng.

Ytterdør er ikke funksjonstestet, på grunn av store snømengder utenfor døren.

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 2** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2014

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer, overspenningsvern og hovedsikring på 40 A, plassert i bod under trapp.  
Ledningsnett av skjult anlegg, åpent elektrisk anlegg i garasje.

---

**Merknader:** Det er fremlagt samsvarserklæringer fra da fritidsboligen ble oppført, datert den 08.04.2014.  
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring vedrørende installasjon av garasje oppført etter fritidsboligen.



**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 bygget.

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

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått på befaringdagen den 26.02.2024.

Det er fremlagt godkjente tegninger fra megler. Tegningene stemmer ikke overens med dagens bruk:

- Tegningen er speilvendt i forhold til slik fritidsboligen er.
- Fritidsboligen har en inntilbygget vedbod/ liten garasje mot nordvest, som ikke er inntegnet på plantegningen.
- På godkjente tegninger er 2. etasje ikke oppdelt med flere rom, slik fritidsboligen er i dag.
- Størrelse og antall vinduer stemmer ikke overens med fremlagt tegninger.

Det er ikke fremlagt noe tegninger på garasjen som ble oppført i 2015.

Innredede soverom i 2. etasje, tilfredsstillende ikke kravene til rom for varig opphold på grunn av for lav takhøyde.

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

Det er ikke opplyst noe om årlige kostnader til vann- og avløp, eller andre årlige kostnader.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at yttertak, takrenner, terrengforhold og utvendig kledning kontrolleres ytterligere, da disse bygningsdelene ikke ble fullstendig kontrollert på befaringdagen, grunnet snøforholdene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på bakgrunn av deformasjoner på takrenne over inntilbygget bod.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 settes på bakgrunn av påviste retningsavvik i innredet soverom mot sør i 2. etasje.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av påviste fliser med bom/ hulrom, samt usikkerhet rundt membranløsning ved dørterskel og ikke tilfredsstillende fall på gulv.
12.1	Andre rom
	TG2 settes på bakgrunn av påvist bom/ hulrom under fliser i entré.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 settes på bakgrunn av sprekker i betonggulv og ringmur, samt frostskaader på nedløp.
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 settes på bakgrunn av manglende samsvarserklæring på installasjon av garasje.



## Bilder tilstandsgrad 2 TG2

*4.3 Renner, nedløp og beslag*

TG2 settes på bakgrunn av deformasjoner på takrenne over inntilbygget bod.

Bilde viser deformasjon av takrenne over inntilbygget bod.

*10.1.2 Bad Overflate gulv*

TG2 settes på bakgrunn av påviste fliser med bom/ hulrom, samt usikkerhet rundt membranløsning ved dørterskel og ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Bilde viser eksempel på flis med bom/ hulrom under seg.

*10.1.2 Bad Overflate gulv*

TG2 settes på bakgrunn av påviste fliser med bom/ hulrom, samt usikkerhet rundt membranløsning ved dørterskel og ikke tilfredsstillende fall på gulv

Bilde viser hvor det er usikkerhet om membran er trukket opp bak eikelist, og opp til dørterskel.



#### 14.1 Garasje – uthus

TG2 settes på bakgrunn av sprekker i betonggulv og ringmur, samt frostskader på nedløp.

Bilde viser sprekk i garasjefulvet.



#### 14.1 Garasje – uthus

TG2 settes på bakgrunn av sprekker i betonggulv og ringmur, samt frostskader på nedløp.

Bilde viser forstsprenget nedløp på garasje.

## Bilder av diverse merknader

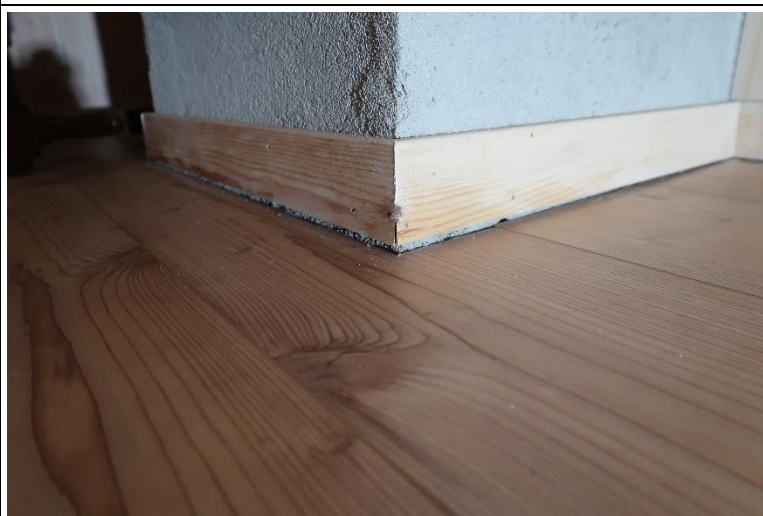


Eksempel på noe manglende overflatebehandling.

Bilde er tatt på soverom mot nordvest

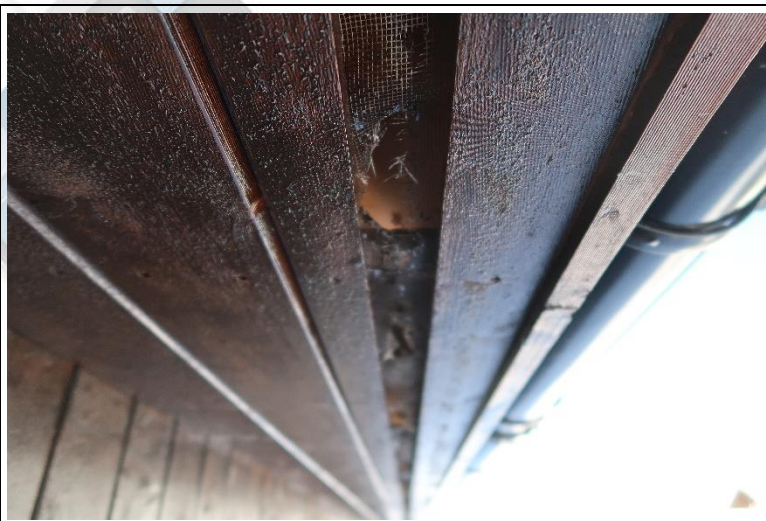


Eksempel på bruksmerke på kjøkkeninnredning.



Mellomrom mellom gulvlist og gulv i gang/trapperom i 2. etasje.





Eksempel på skadet fluenetting i luftespalte ved raft.



Mindre lokal utvendig skade på kjøkkenvindu.



Bilde viser søyle med mindre justeringsbehov.  
Takrenne har motfall mot vindskie.