

TILSTANDSRAPPORT FOR FRITIDSBOLIG

Trysilknuts fjellsenter 45, 2430 Jordet



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
6	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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.

Det 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:51, Bnr: 631
Hjemmelshaver:	Yngve Moen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 057 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i Fremtind forsikring.
Ligningsverdi:	1 779 000,-
Byggeår:	2014

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.10.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Yngve Moen
Tilstede under befaringen:	Yngve Moen (på deler av befaringen)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt i etablert område for fritidsboliger.
Tomten er etablert med oppstillingsplass for biler. Øvrig tomt er naturtomt.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med moderat 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.

I henhold til forskriftskrav på oppføringstidspunktet, skal fritidsboligen være utført med radonsperre mot grunn, og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres. I rom under trapp ble det påvist en radonbrønn der man videre kan koble på en vifte som føres ut av bygget, for å redusere radonnivået i grunn, om det skulle bli nødvendig.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på grunnmur av ringmurselementer og støpt plate mot grunn.
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:

- etasje: Ca. 2390 mm.
- etasje: Ca. 1020 mm - ca. 1930 mm (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

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.

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 lovliggheit (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:

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

Det er fremlagt samsvarserklæring fra hjemmelshaver fra da fritidsboligen ble installert i 2014.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv: Overflater av parkett, klikkvinyl og fliser.

Vegger: Overflater av trepanel og fliser.

Himling: Trepanel i alle himlinger.

Innerdører: Innerdører med profilerte dørblad.

- Merknader:

Fliser i entré/ gang har bom/ hulrom under seg. Bom/ hulrom er tegn på at fliser ikke har tilfredsstillende limdekning eller at fliser er løse.

Øvrige overflater fremstår som i normal stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Enkelte sår/ hakk/ rift i overflater forekommer. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc, og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc. har vært plassert.

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.

Bod under trapp:

Rommet inneholder:

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 2015- oppføring av frittstående garasje.

2025- Reparasjon etter vannskade:

Hjemmelshaver opplyser at det i juni i 2025 oppstå en vannlekkasje fra et sprukket rør fra varmtvannsberederen, som var plassert under trappen.

I forbindelse med skaden ble følgende utbedret/ skiftet ut:

- Ny trapp
- Ny parkett i stue og gang.
- Nytt gulv i gang/ trapperom i 2. etasje, og på soverom mot nordøst.
- Ny trepanel på vegg under trapp, i gang, deler av soverom mot nordøst og deler av kjøkken.
- Ny trepanel i himling i gang.
- Nye innerdører til soverom.
- Ny ytterdør.
- Ny varmtvannsbereder.
- Nytt gulvbelegg på rom under trapp.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 m²	S-Rom m²
1. etasje	65 m²	12 m²		53 m²	65 m²	12 m²
2. etasje	18 m²			6 m²	18 m²	
SUM BYGNING	83 m²	12 m²		59 m²	83 m²	12 m²
SUM BRA	95 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		34 m²				34 m²
SUM BYGNING		34 m²				34 m²
SUM BRA	34 m²					

BRA-i:

- 1. etasje: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.
- 2. etasje: Tre innredede rom.

BRA-e:

- 1. etasje: Bod med utvendig tilkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.
Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp. Rom under trapp er tatt med i bruksarealet.
Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

Deler av arealet i 2. etasjen var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm.
Totalt gulvareal i 2. etasje, er målt til 33 m², inkludert areal som opptas av trapp (18 m² Bruksareal + 15 m² Ikke målbart areal).

Tomteareal er hentet fra kartverket.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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-/ tømremester og takstmann

20/10/2025



Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ikke kjent for bygningssakkyndig at det er krypekjeller i forbindelse med bygningen.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

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

Deler av terrenget rundt fritidsboligen er ikke tilgjengelig for kontroll, på grunn av at terrenget er overbygget med terrasse.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. 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 grunnmuren, og kan forårsake skader.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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.

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

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

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

Merknader: 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.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer:

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

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse, fra 2025

Terrassedører med glassfelt med to-lags glass fra 2014.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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.

Bilde viser lokal utvendig skade på vindu ved kjøkken.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra stige ved takrenne, og fra inne i fritidsboligen.

Merknader: Takkonstruksjon mot sørøst har lokale skjevheter.

Lufting av takkonstruksjon via luftespalte i overgang mellom yttervegg og yttertak, og via veggventiler til blindloft.

Bilde viser skjevhet i takkonstruksjon mot sørøst.



EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

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.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besiktiget fra oppe på taket fra takstige.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i metall.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det mangler tetting mellom yttertak og beslag ved takrenne, samt beslag i overgang mellom yttervegg og yttertak på yttertak over inntilbygget bod.

Takshingel er ikke montert i henhold til monteringsanvisning i sammenføyning av takkonstruksjon ved inngangsparti.

På befaringsdagen ble det påvist noe mosegroing på taktekkingen.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Takrenner og beslag på tak:

Påvist lokale deformasjoner og lekkasjer i takrenneskjøter.

Påviste frostsprengte nedløpsrør.

Yttertaket har ikke snøfangere.

Bilde viser sammenføyning av yttertak, som ikke er utført i henhold til monteringsanvisning.

**5. Loft**

TG 1

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Fritidsboligen har 2. etasje/ innredet loft.

Fritidsboligen har også kaldloft. Adkomst til kaldloft mot vest via luke. Kaldloft mot øst har ikke noe adkomstmulighet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at 2. etasje/ loftet er uendret etter byggeår.

Det bør etableres inspeksjonsluke til kaldloft mot øst, og kaldloft bør kontrolleres for lekkasjer/ kondensproblemer og utettheter. Kaldloft kan ha skjulte skader som ikke er synlig før loftet kontrolleres innvendig.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fritidsboligen har overbygget terrasse med adkomst via rom i 2. etasje på ca. 6 m², og terrasse på bakkeplan på ca. 53 m², hvorav ca. 13 m² er overbygget med tak.

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

Merknader: Overflater har vedlikeholdsbehov.

Rekkverk til terrasse på bakkeplan har slitasje, svekket innfesting, og vedlikeholdsbehov.

Rekkverkshøyde til terrasse i 2. etasje er under minstekravet etter dagens krav.

Bilde viser slitasje på rekkverk og deformasjon på rekkverk.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger. Trepanel i himling.

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

Våtrommet har mekanisk avtrekk i yttervegg.

TG 2 7.1.2 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.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater av fliser på gulv.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Enkelte fliser med bom/ hulrom under seg.

Høydeforskjell fra sluk til topp flis ved innerdør er mindre en anbefalt.

Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og vil ikke nødvendigvis lede eventuelt lekkasjevann fra toalett, vaskemaskin eller vask til sluk.

Bilde viser måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er 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, ingen synlig slukmansjett/ membran under klemring i sluk.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på de utførte våtromsarbeidene.

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

Merknader: En eventuell 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.

Sluket mangler vannlås.

Over halvparten av forventet levetid er utløpt på membranløsningen.

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

Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert.

Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Bilde viser manglende vannlås i sluk.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra 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 kjøle-/ frysenskap.

Merknader: Innredningen fremstår som i normal 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.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke 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 i rom under trapp.

Stoppekran er plassert i rom under trapp.

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

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Vannrør:

Stoppekran er ikke merket.

Avløpsrør:

Lufting av avløp er ikke ført over tak. Lufting via vakuumventil på kaldloft.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Bilde viser plassering av vakuumventil på kaldloft.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i rom under trapp.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

Varmtvannsberederen var ikke tilkoblet strømmettet på befaringsdagen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

Merknader: I stue ble det påvist en løs lufteventil over vindu mot vest.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i rom under trapp.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæring fra da fritidsboligen ble installert i 2014.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for installasjon av garasje, arbeider vedrørende vannlekkasje i 2025, eller andre eventuelle utførte arbeider.

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).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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 fremlagte tegninger.

Det er ikke fremlagt noe tegninger for garasjen som ble oppført i 2015, lovlig bruk kan ikke vurderes.

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

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

Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon av fritidsboligen. Det anbefales at denne skaffes til veie før salg/ overtakelse. Manglende FDV-dokumentasjon kan resultere i feil bruk av boligen, og manglende vedlikehold.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Skjevhet i takkonstruksjon mot sørøst, vurderes å ha sammenheng med svikt i fundament under søylepunkt mot sørøst. Hjemmelshaver opplyser at søylepunkt alltid har hatt mindre justeringsbehov, og at tilstanden er stabil. Det anbefales at søylepunkt utbedres, og takkonstruksjon rettes opp. Luftespalte i raft har skader på fluenetting. Fluenettingen bør skiftes ut, for å unngå adkomst til konstruksjonen for mus og andre skadedyr.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Manglende tetting mellom yttertak og beslag ved takrenne, manglende beslag i overgang mellom yttertak og yttervegg, samt sammenføyning av yttertak som ikke er utført i henhold til monteringsanvisning, øker faren for fuktinntrenging og skader. Det anbefales at dette utbedres. Mosegroing på yttertaket anbefales fjernet, da mosegroing over tid vil forårsake skader, og reduserer levetiden på yttertaket. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da frostsprengte nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader. Takrenner med utettheter og lokale deformasjoner bør skiftes ut. På grunn av yttertakets helling, bør yttertaket sikres med snøfangere for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr. I henhold til Sintef byggforsk, bør yttertak tekket med takshingel sikres med snøfangere når det overstiger 27 grader. Yttertaket har i henhold til fremlagt tegning 34 graders helling. Hjemmelshaver opplyser at det aldri har gått ras fra taket i hjemmelshavers eie.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Overflater og rekkverk har vedlikeholdsbehov. Manglende vedlikehold vil redusere forventet levetid på overflater. Rekkverkshøyde ble på befaringsdagen målt til 995 mm, minstekravet er 1000 mm. Krav til rekkverk skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Det anbefales at rekkverket høynes for å ivareta minstekravet.
7.1.2	Bad Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Bom/ hulrom under fliser er tegn på at fliser ikke har tilfredsstillende limdekning eller at fliser er løse. Det ble påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Målt høydeforskjell på befaringsdagen var 11 mm. Minstekravet er 25 mm fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Det er mulig at membran er ført opp bak listverk for å etablere tilfredsstillende høydeforskjell. Dette lar seg ikke kontrollere før listverk eventuelt demonteres, eller dokumentasjon fremlegges. Høydeforskjell skal sikre at en eventuell lekkasje føres til sluk, og ikke belaster tilstøtende konstruksjon, og forårsake skader. Om dusjkabinettet skiftes ut med dusjdører, eller annen åpen dusjløsning, må det påregnes at vannsøl utenfor dusjdørene ikke føres til sluk, og blir liggende på gulvet, på grunn av at gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket mangler vannlås. Manglende vannlås i sluk resulterer i sjenerende lukt fra avløpssystemet. Over halvparten av forventet levetid er utløpt på membranløsningen under fliser. Gjenværende forventet levetid i henhold til Sintef byggforsk er ca. 9 år.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Ikke tilfredsstillende lufting av avløp kan resultere i luft fra avløpssystemet, og dårlig avrenning. Det anbefales at luftingen føres over tak.