

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Kvernmosætervegen 689
2423 Østby



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 29/04/2024

Knettmovegen 8
Nybergsund 2422
92826392
sondre@bmsl.no



Byggmester
Sondre Lillebo AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 463
Hjemmelshaver:	Vigdis Karlsen Løken
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 136 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via privat veg.
Vann:	Ikke innlagt vann.
Avløp:	Kun avløp for gråvann.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret hos Eika.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	Ikke opplyst om.

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.04.2024
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. På befaringsdagen hadde flere av rommene mye inventar, og overflater ble ikke fullstendig kontrollert. Deler av yttervegger, terrengforhold og krypekjeller ble ikke fullstendig kontrollert, grunnet manglende tilkomst på grunn av snøforholdene på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Ole Einar Løken
Tilstede under befaringen:	Oppdragsgivers sønn.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i lett hellende terreng.
Tomten har stor oppstillingsplass for parkering, og gruset tilkomstvei.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på grunnmur av gråsteinsmur. Enkelte punkter av gråstein og lettklinkerblokker under fritidsboligen.
Isolert bjelkelag av trekonstruksjoner, med stubbloftsplater mot krypekjeller.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med yttertak av takplater av stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som stabil og i normalt god stand, alder tatt i betraktning.
Fritidsboligen har vedlikeholdsbehov.
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.
Panelovn på vegg i entré/ gang.
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.
Ca. 1800 mm - 2100 mm i entré/ gang og i hygieneom.
Ca. 2100 mm i soverom og kjøkken.
Ca. 2100 mm - 2350 mm i stue.
Varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygning.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.
Avviket er kontrollert per rom.
12 mm avvik i entré/ gang.
22 mm avvik i soverom mot nordvest.
12 mm avvik i soverom mot nordøst.
20 mm avvik i stue.
11 mm avvik i kjøkken.

Rommene ble ikke fullstendig kontrollert, grunnet mye inventar, 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/ bjelkelag vurderes til tilstandsgrad 2 på bakgrunn av målte verdier.

Skorstein og ildsted:

Fritidsboligen har en skorstein og ett ildsted.
- Merknader:
Ildstedet var på befaringsdagen i bruk, og ble dermed ikke innvendig kontrollert.
Skorstein var innkledd på alle sider, og har ingen inspeksjonsmulighet.
De fleste elementskorsteinene skal ha minst to sider tilgjengelig for inspeksjon.
På befaringsdagen var det ikke plate av ubrennbart materiale under sotluke på kjøkken.
Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist brannvarsler, samt et brannslukningsapparat i fritidsboligen.
- Merknader:
Brannslukningsapparatet ble levert den 20.02.1987 i følge merkelapp. Brannslukningsapparat med pulver har en levetid på 10 år.
Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra oppdragsgiver:
- Forsikringsbevis for fritidsboligen, datert den 11.12.2023.

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

Belegg i entré/ gang og på hygierom. Laminat på soverom. Tregulv på stue og kjøkken.

- Merknader:

Overflatene fremstår som stort sett i normal stand, alder tatt i betraktning. Overflatene har lokale skader, og en del hakk og riper.

Vegg:

Baderomsplater på hygierom. Trepanel på øvrige veggoverflater.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Overflatene har riper og hakk i overflaten.

Himlinger:

Trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Enkelte panelbord har sprekker i overflaten.

Innerdører:

Innerdører av trefyllingsdører, blandet alder.

- Merknader:

Flere innerdører har justeringsbehov.

Bruksmerker, riper og hakk forekommer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Hygierom:**

Veggmontert innredning med heldekkende servant. Overskap med speil.

- Forbrenningstolett.

- Dusjkabinett.

- Lufteventil i yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje.

Hygierom er ikke et fullverdig våtrom, da rommet ikke har innlagt vann. Rommet blir ikke vurdert som et våtrom i tilstandsrapporten.

Bod/ vedbod:

Plassbygde hyller for oppbevaring.

Merknader:

Rommet er uisolert.

Overflater har en del bruksslitasje på grunn av rommets bruk og funksjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser at:

Ca. 2009- Renovering av innvendige overflater.

Ca. 2009- Byttet enkelte vinduer og ytterdører.

Ca. 2009- Ny veranda med tilkomst fra stue.

Ca. 2012- Nytt yttertak.

Ca. 2016- Nytt kjøkken og kjøkkengulv.

Ca. 2016- Nye terrasser på terreng.

Ca. 2021- Renovering av hygierom.

Ca. 2022/ 2023- Forlengelse av yttertak over inngangsparti.

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 ²	S-Rom m ²
Fritidsbolig	51 m ²			69 m ²	51 m ²	
SUM BYGNING	51 m ²			69 m ²	51 m ²	
SUM BRA	51 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Anneks		12 m ²			12 m ²	
Uthus/ vedbod		4 m ²				4 m ²
SUM BYGNING		16 m ²			12 m ²	4 m ²
SUM BRA	16 m ²					

BRA-i:

Entré/ gang, kjøkken, to soverom, hygienerom og stue.

BRA-e:

Frittstående bygninger er vurdert til eksternt bruksareal.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

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

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

Bod/ vedbod i fritidsboligen har ikke målbart bruksareal, på grunn av lav himlingshøyde. Bod/ vedbod har et gulvareal på ca. 5 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Anneks oppført i ca. 2015:

Anneks oppført på pilarer av lettklinkerblokker, fundamentert på fundament av betong.

Bjelkelag av trekonstruksjoner, opplyst isolert.

Yttervegger av lafteplank, innvendig etterisolert.

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takplater av stål.

Vindu og ytterdør med enkle glass.

Solcelleanlegg, med ett stykk batteri. Ikke funksjonstestet.

- Merknader:

Annekset har ett rom, innredet med køyeseng og sittegruppe.

Oppdragsgiver opplyser at annekset er forsterket og tilleggsisolert for å tåle helårsbruk.

Vindu og ytterdør har ikke beslag over eller under.

Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov.

Vindu og ytterdør har justerings- og vedlikeholdsbehov.

230 V strømtilførsel via skjøteledning fra fritidsbolig. Strøm via skjøteledning er ingen godkjent varig løsning for strømtilførsel.

Annekset har ikke takrenner.

Uthus/ vedbod oppført i ca. 2015:

Uthus/ vedbod oppført på punkter av lettklinkerblokker mot terreng.

Bjelkelag av trekonstruksjoner.

Yttervegger av lafteplank.

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takplater av stål.

Plassbygget dør/ port i tre.

- Merknader:

Uthus/ vedbod er uisolert.

Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov.

Dør/ port har vedlikeholds- og justeringsbehov.

Innvendige overflater har en del bruksslitasje.

Uthus/ vedbod har ikke takrenner.

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

29/04/2024



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

TG iu 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.

Grunnmur av gråsteinsmur. Punkter av gråstein og lettklinkerblokker under fritidsboligen.

Merknader: Grunnforhold og fundamentering virket stabil på befaringdagen. Det ble påvist skjevheter og avvik på bjelkelaget, men ikke større skjevheter enn hva man må forvente, alder tatt i betraktning.

Grunnmuren var på befaringdagen tildekket med snø, og lot seg kun kontrollere ved overbygget inngangsparti.

Øvrig grunnmur bør kontrolleres ytterligere når snøen forsvinner.

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

Tilstandsgrad ikke undersøkt, er satt da store deler av grunnmuren ikke var tilgjengelig for kontroll.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Krypekjelleren ble kun visuelt kontrollert fra yttervegg ved overbygget inngangsparti, da dette var eneste tilgjengelige inspeksjonsmulighet på befaringdagen.

Merknader: Det ble på kontrollert område avdekket stubbloftsplater uten tilfredsstillende tetthet mot bjelkelaget. Utette stubbloftsplater reduserer isolasjonsevnen, og kan gi tilkomstmulighet for skadedyr.

Høyden i krypekjelleren er ca. 200 mm til 600 mm.

Siden det ikke var mulig å kontrollere krypekjelleren i sin helhet på befaringdagen, er det usikkert hvilken tilstand krypekjelleren er i. Det anbefales at krypekjelleren kontrolleres ytterligere når snøen forsvinner.

TG iu 1.3 Terrengforhold

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

Merknader: Oppdragsgiver opplyser at terrengfallet rundt fritidsboligen er blitt utbedret.

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).

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 tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.
Det er ikke kjent når ytterkledningen er montert.

Nedre del av yttervegg og ytterkledning er ikke kontrollert, grunnet snøforholdene på befaringdagen. Det anbefales at hele ytterveggen og ytterkledningen kontrolleres da snøen forsvinner.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.
Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

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

Det ble påvist lufting i nedkant av ytterkledningen mellom over- og underligger på ytterkledningen ved overbygget inngangsparti. Luftingen hadde ikke noe tetting for skadedyr eller lignende.

Tilgjengelig ytterkledningen fremsto som vedlikeholdt og i normalt god stand på befaringdagen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med ukjent produksjonsår.

Vinduer med enkle glass er sannsynligvis fra byggeår. Vinduer med to-lags glass er sannsynligvis fra ca. 2009, da fritidsboligen er opplyst renovert.

Vindu på hygienerom har produksjonsår fra 2014.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2009.

Verandadør med glassfelt, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2009.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduer med enkle glass har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Vindu i entré/ gang lot seg ikke åpne med normal kraft. Vinduer med to-lags glass fremsto som i normalt god stand, kun mindre bruksmerker på overflater.

Vindu på bod/ vedbod har større slitasje og skader etter fuktpåkjønning og mye løs vinduskitt.

Ytterdører:

Ytterdør og verandadør fungerte greit på befaringdagen. Overflatene har normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.

Annet:

Vinduer har ikke beslag.

Flere av vinduene har ikke tilfredsstillende tetthet mellom vinduskarm og vannbrett. Isolasjon er synlig.

Forventet levetid på de eldste vinduene er utgått, og må påregnes å bli byttet ut i nær fremtid.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

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

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Kun mindre svanker i overgangen ved overbygget inngangsparti. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent

Det er ikke påvist nevneverdige 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 som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes 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 og høyde på skorstein er besikttet fra oppe på taket.

Taktekking av takplater i stål over tidligere yttertak av takshingel.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Oppdragsgiver opplyser at taktekkingen er fra ca. 2012.

Ved visuell kontroll kunne det ikke påvises tegn på utettheter på befaringsdagen. Taktekkingen har en del riper og bulker.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner har rens- og vedlikeholdsbehov, og mindre deformasjoner.

Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

Takstige til skorstein mangler.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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 ventilering av yttertaket.

Fritidsboligen har ventilert kaldt loft over store deler av fritidsboligen, med tilkomst via loftsluke på soverom mot nordøst.

Merknader: Loftet ble visuelt undersøkt fra luke. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert og tørt på befaringsdagen.

Det kunne ikke påvises tegn på fukt eller utettheter ved pipegjennomføring.

Det ble påvist en del museekskremitter oppe på kaldt loftet.

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 med heller på terreng ved inngang på ca. 17 m², hvorav ca. 7 m² er overbygget med tak.

- Veranda mot sør på ca. 16 m².

- Terrasse mot sør på ca. 36 m².

Veranda og terrasse mot sør er oppført med bjelkelag og gulvbord av tre.

Terrasser var på befaringsdagen tildekket med snø, og lot seg ikke kontrollere på befaringsdagen. Det anbefales at terrassene kontrolleres ytterligere da snøen forsvinner.

Merknader: Rekkverkshøyde på veranda er for lavt etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på veranda, var på befaringsdagen 695 mm. Etter dagens krav skal rekkverk være minst 1000 mm, der verandaen ligger over 500 mm over terreng.

Terrasser på terreng hadde høyde mindre enn 500 mm der terrasser var tilgjengelig på befaringsdagen.

Rekkverk på veranda har begynnende fukt- og råteskader, og vedlikeholdsbehov.

7. Våtrom

7.1 Hygienerom

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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater av baderomsplater på vegger, trepanel i himling.

Rommet har ikke innlagt vann, og blir dermed ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate av belegg med oppbrett på gulv.

Rommet har ikke innlagt vann, og blir dermed ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

Gulvet har ikke sluk, og har dermed ikke noe fall. Gulvet er tilnærmet flatt.

TG iu 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rommet har ikke innlagt vann, og blir dermed ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

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

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Oppvaskkum i metall med avløpsrør av plast.
Frittstående hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn og kjøleskap.
Kjøkkenet har ikke innlagt vann.

Merknader: Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje utover hva man må forvente, alder tatt i betraktning.
Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Det anbefales at det monteres en ventilator i forbindelse med komfyren for å bedre ventilasjonsmuligheten.

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk fra kjøkken. Øvrig innredning vurderes til TG1.

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 iu** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fritidsboligen har ikke innlagt vann.
Fritidsboligen har opplegg for avløp av gråvann fra servant og dusjkabinett på hygienerom, og fra kjøkkenvask.

Merknader: Oppdragsgiver opplyser at avløpet for gråvann føres via isolerte avløpsrør, og ut til terreng på østsiden av fritidsboligen.
Det opplyses at det ikke har vært noe problem med frost eller tette avløpsrør i deres eie.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har ikke varmtvannsbereder.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via veggventiler.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes mangelfull da det ikke er noe form for avtrekksmulighet i fritidsboligen. Det anbefales at det monteres avtrekksmulighet på rom med høyest fuktpåkjenning, som på kjøkken og på hygienorom.

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

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 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 entré/ gang.

Ledningsnett med åpent anlegg.

Overbelastningsvern i sikringsskap på 32 A.

Overbelastningsvern på loft på 40 A.

Merknader: Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det anbefales at dette fremskaffes.

Det ble ikke avdekket åpenbare skader eller feil ved det elektriske anlegget.

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

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.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 26.04.2024.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen eller anneks, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

Opplysninger om avløpsanlegg, forsikringsforhold og årstall for utbedringer/ ombygginger er opplyst av oppdragsgiver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at terrengforhold, krypekjeller og utvendig kledning kontrolleres ytterligere, da disse bygningsdelene ikke ble fullstendig kontrollert på befaringsdagen, grunnet snøforholdene og manglende tilkomstmulighet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på bakgrunn av utette stubbloftsplater og usikkerhet rundt øvrig tilstand på grunn av manglende tilkomstmulighet på befaringsdagen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn av manglende snøfangere og takstige.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes på bakgrunn av begynnende fukt- og råteskader på rekkverk, samt for lavt rekkverk etter dagens krav.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk fra kjøkken. Øvrig innredning vurderes til TG1.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekksmulighet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes på bakgrunn av tilstanden på vinduet i bod/ vedbod, øvrige vinduer vurderes til tilstandsgrad 2. Prisvurdering gjelder utskifting av det ene vinduet i bod/ vedbod.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Bilder tilstandsgrad 2 TG2

*1.2 Krypekjeller*

TG2 settes på bakgrunn av utette stubbloftsplater og usikkerhet rundt øvrig tilstand på grunn av manglende tilkomstmulighet på befaringsdagen.

Bilde viser utette stubbloftsplater.
Bilde er tatt ved overbygget inngangsparti.

*4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)*

TG2 settes på bakgrunn av manglende snøfangere og takstige.

*6.1 Balkonger, verandaer og lignende*

TG2 settes på bakgrunn av begynnende fukt- og råteskader på rekkverk, samt for lavt rekkverk etter dagens krav.

Bilder tilstandsgrad 3 TG3



3.1 Vinduer og ytterdører

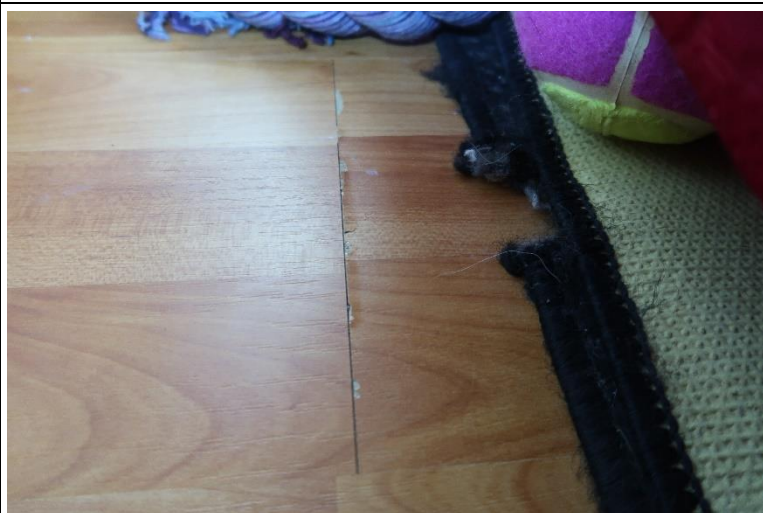
TG3 settes på bakgrunn av tilstanden på vinduet i bod/ vedbod, øvrige vinduer vurderes til tilstandsgrad 2.

Bilde viser tilstanden på vindu i bod/ vedbod.

Bilder av diverse merknader



Bilde viser eksempel på utettheter over vindu.



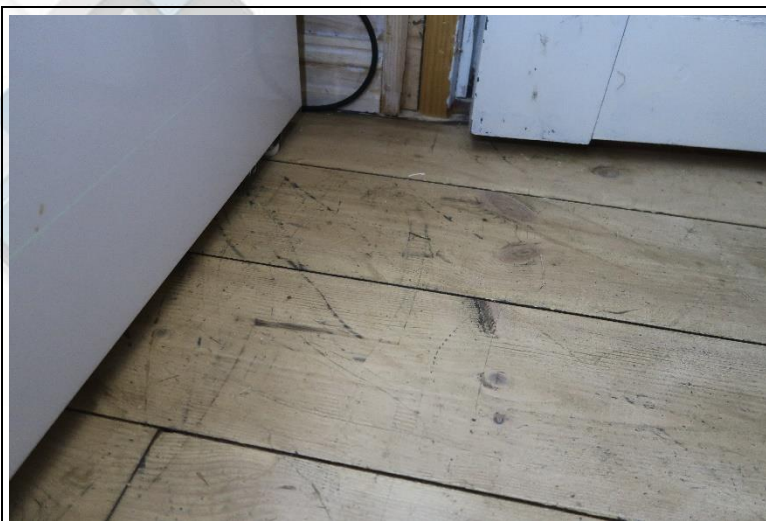
Bilde viser eksempel på overflateskade i laminatgulv.

Bilde er tatt på soverom mot nordvest.

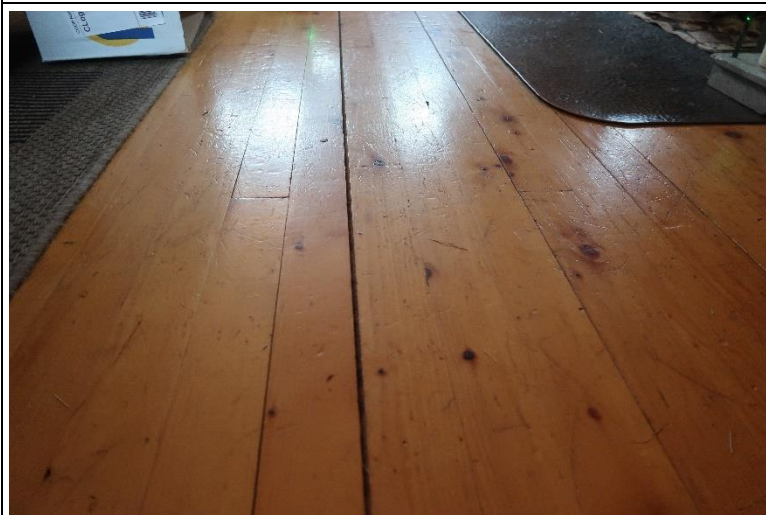


Bilde viser innkledning av skorstein på soverom mot nordøst.

De fleste elementskorsteiner skal ha minst to sider tilgjengelig.



Bilde viser eksempel på overflateskade/ bruksslitasje på tregulv på kjøkken.



Bilde viser eksempel på overflateskade/ bruksslitasje på tregulv på kjøkken.

Bilde viser også tørkesprekker mellom gulvbord.