

TILSTANDSRAPPORT FOR FRITIDSBOLIG

Femundgropa 11, 2443 Drevsjø



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	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.

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.

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:165, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Magnar Nøttåsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	29
Andelsnr:	-
Tomt:	500 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	6 552,- (Eiendomsskatt og renovasjon)
Forsikringsforhold:	Forsikret i Gjensidige forsikring.
Ligningsverdi:	562 744,-
Byggeår:	2001

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.10.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Monica Sveen Rensmoen
Tilstede under befaringen:	Monica Sveen Rensmoen, John Erik Rensmoen og Magnar Nøttåsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng. Tomten består i hovedsak av naturtomt.

Tomten er festetomt.

Hjemmelshaver til feste er: Magnar Nøttåsen

Bortfester er: Statskog.

Årlig festeavgift for inneværende år: 3 329,-.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er oppført på punkter/ pilarer av lettklinkerblokker/ betongblokker og treverk. Bjelkelag av tre mot krypekjeller. Yttervegger av laftet rundtømmer. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue/ kjøkken, med brannplate på gulv.

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

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.

Skadedyr:

På befaringsdagen ble det påvist museekskremer og tegn på aktivitet fra mus i flere rom.

Det anbefales at bygningskroppen kontrolleres for utettheter og mulige adkomstveier inn i fritidsboligen for mus.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra oppdragsgiver:

- Tegninger fra kommunen, ikke daterte.
- Ferdigattest for anneks, datert den 30.05.2013.
- Tegninger og detaljer fra oppføringen av fritidsboligen.

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

Gulv:

Tregulv i alle rom.

Vegger:

Laftede vegger. Enkelte vegger med trepanel.

Himling:

Trepanel i alle himlinger.

Innerdører:

Innerdører av tre.

Merknader:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har fritidsboligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. 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/ møblement etc. har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Gulvoverflater har merkbare skjevheter/ retningsavvik. Se opplysninger om "byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet", lengre bak i rapporten for mer informasjon.

Innerdører til soverom har justeringsbehov.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hygienerom:

Veggmontert innredning med skapdører og heldekkende servant.

- Biotoalett.

- Vannpumpe.

- Batteri og styringssystem for solcelleanlegg.

Merknader:

Hygienerom må ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Rommet har ikke noe vanntett sjikt på gulv eller vegger, og overflater vil få skader om de utsettes for vannpåkjenninger.

Oppdragsgiver opplyser at det tidligere har vært et dusjkabinett plassert inne på hygienerom. Dusjkabinettet var på befaringsdagen fjernet, og det er et hull i gulvet der tidligere avløp har vært.

Biotoalett kan tømmes utvendig via luke mot sør.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under befaringen, og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser at:

Ca. 2009- Skiftet flere vinduer.

Ca. 2013- Forsterket takkonstruksjon med innvendig bærekonstruksjon i stue/ kjøkken.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 478 330	
- Fradrag:	1 526 769	
= Teknisk verdi bolig:	951 561	951 561

Verdi anneks som ny i dag:	320 341	
- Fradrag:	130 705	
= Teknisk verdi anneks:	189 636	189 636

Tomteverdi:		75 000
-------------	--	---------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 1 216 197
--	--------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>	972 957
---	----------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er beregnet ut ifra teknisk verdi på bygninger, pluss vurdert tomteverdi.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

Den reelle markedsverdien er helt avhengig av hvilken interesse man oppnår ved å legge eiendommen ut for salg i det åpne marked. Det tas forbehold om eventuelle ukjente omstendigheter og forhold som vil kunne påvirke markedsverdien.

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	78 m²			42 m²	78 m²	
SUM BYGNING	78 m²			42 m²	78 m²	
SUM BRA	78 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Anneks		14 m²		6 m²		14 m²
SUM BYGNING		14 m²		6 m²		14 m²
SUM BRA	14 m²					

BRA-i:

Stue/ kjøkken, hygienerom og to soverom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
På grunn av tømmerveggens naturlige ujevnheter og varierende veggtykkelse, kan mindre arealavvik forekomme.

Tomteareal er hentet fra kommunens 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.

Anneks oppført i 2013.

Bygningen er oppført på punkter av betongblokker og søyler av treverk.

Yttervegger av bindingsverk med laftede gavler.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

- Merknader:

Annekset fremstår som i normalt god stand, med normal slitasje på overflater.

Ytterdøren er i konflikt med terrassen, som gjør at denne ikke kan åpnes helt.

Vindu har ukjent produksjonsår, men vurderes å være fra tidligere en anneksets byggeår. Vinduet har slitasje på overflater, og mangler beslag i både over- og underkant.

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

15/10/2025



Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Fritidsboligen er fundamentert på punkter av lettklinkerblokker, betongblokker og treverk.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist skjevheter og lokale skader på flere punkter under fritidsboligen. Fundamenteringen vurderes som ikke tilfredsstillende.

Gulv inne i fritidsboligen har merkbare skjevheter. Skjevheter i gulv har sammenheng med sviktende fundamentering. Oppdragsgiver opplyser at de tidligere har jekket opp/ rettet opp fritidsboligen, og utbedret fundamenteringen. Etter utbedringen har fritidsboligen beveget seg ytterligere, og har nå merkbare skjevheter. Ved denne type fundamentering vil det erfaringsmessig bli behov for justering og tilpassing av fundamenter over tid.

Bilde viser eksempel på skjevheter i pilarer/ fundamentering under fritidsboligen.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Krypekjelleren har for lav høyde for å kunne kripe under og kontrollere hele arealet. Deler av arealet var ikke tilgjengelig på grunn av lagring av diverse materialer. Krypekjelleren er kontrollert fra tilgjengelige steder rundt fritidsboligen.

Merknader: Siden det ikke er mulig å kontrollere krypekjelleren fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand krypekjelleren er i. Det anbefales at krypekjelleren ryddes, og at hele arealet kontrolleres ytterligere.

På befaringsdagen var det lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen. Organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes.

Det ble påvist at stubbloftsplater under bjelkelaget som ikke var tilfredsstillende festet, og det er dermed fare for at disse kan løsne og falle ned på bakken. På befaringsdagen ble det påvist to plater som hadde falt ned på bakken, og isolasjonen i gulvet var borte. Utettheter/ manglende stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres.

Bilde viser manglende stubbloftsplate og isolasjon i gulv.

EIERSKIFTERAPPORT™

**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.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger av laftet rundtømmer.

Merknader: Ytterveggene har skjevheter og utettheter i sammenføyninger. Utettheter og skjevheter må sees i sammenheng med sviktende fundamentering, beskrevet lengre fremme i rapporten. Laftede yttervegger i rundtømmer har naturlig større skjevheter sammenlignet med laft av kantet laftetømmer.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer fra 2009 og fra byggeår.

Vinduer med produksjonsår fra 2009 har to-lags glass. To vinduer i stue med ukjent produksjonsår har to-lags glass. Ett vindu med ukjent produksjonsår har enkelte glass med varevindu.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og ytterdør ble forsøkt funksjonstestet på befaringsdagen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer fra 2009 fremstår som i normal stand, med normal slitasje på overflater.

Vindu på stue/ kjøkken med enkle glass og varevindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen, og er preget av elde.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte, vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

Ytterdører:

Inngangsdør har justeringsbehov, og bruksslitasje på overflater.

Annet:

Vinduer har ikke beslag i over- eller underkant av vinduer.

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

Bilde viser manglende beslag under vindu, og fare for vanninntrenging i konstruksjonen.

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

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra stige ved takfot (nedre del av yttertaket), og fra bakkeplan. Gjennomføringer er kontrollert fra inne i fritidsboligen.

Merknader: I takutstikk ble det påvist fuktskjolder i taktro (treverk under yttertaket). Se punkt om taktekking for mer informasjon, lengre bak i rapporten.

Det ble påvist enkelte svanker/ nedbøyninger i yttertaket. Svanker/ nedbøyninger må sees i sammenheng med sviktende fundamentering, tidligere beskrevet lengre fremme i rapporten.

Lufting av takkonstruksjonen er begrenset, da det ikke kunne påvises noe luftespalte lang raftet (overgang mellom yttervegg og yttertak). Takkonstruksjonen har luftespalter ved vindskier. Isolasjonen er ikke tildekket med vindspærre, og luftespalten blir dermed delvis tildekket med isolasjon, og minster sin funksjon.

Takkonstruksjonen har ingen dampspærre som hindrer fukt i å trenge inn i konstruksjonen fra inneluften.

Takkonstruksjonen er oppført med en ull-papp som tettesjikt bak innvendig kledning. Manglende dampspærre i himling, og ikke tilfredsstillende lufting av takkonstruksjon, kan over tid resultere i fuktskader, avhengig av bruken av fritidsboligen.

Vindskier har lokale råteskader, og må utbedres.

Bilde viser råteskader i vindskier.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av torvtak og høyde på skorstein er besiktiget fra stige ved takfot (nedre del av yttertaket).

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium på taksida mot vest. Ingen takrenne på taksida mot øst.

Forventet tid for utskifting av tettesjikt under torvtak er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Tettesjiktet ligger skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer.

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og skadelig høye fuktverdier i takutstikk på begge sider av yttertaket. Fuktskjolder og skadelig høye fuktverdier er indikasjon på fuktgjennomtrenging via yttertaket. Nedre del av yttertaket er utformet slik at fukt/ nedbør kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader. Det anbefales at nedre del av tettesjiktet kontrolleres, og utbedres der det er behov.

Torvhald har mosegroing. Mosegroing på torvhald reduserer levetiden, og det anbefales at mosegroing fjernes.

Takrenner og beslag på tak:

Det anbefales at takrenner og beslag monteres der det i dag mangler.

Takrenne mot vest har utettheter i skjøter, og må utbedres.

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

Bilde viser fuktskjolder og skadelig fukt i takutstikk.

**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse på ca. 42 m², hvorav ca. 16 m² er overbygget med tak.

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

Merknader: Understøttelse av terrasse har sviktet, og har justeringsbehov. Det er merkbare skjevheter i terrassen.

Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 980 mm, minstekravet etter dagens krav er 1000 mm. Krav til rekkverk skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Overflater har vedlikeholdsbehov.

Bilde viser terrasse med vedlikeholdsbehov på overflater.

**7. Våtrom****7.1 Bad****Ingen** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

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

Gassdrevet komfyr og kjøleskap.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Innredningen har bruksslitasje på overflater.

Oppdragsgiver opplyser at avløpet er ført til terreng via dreneringsgrøft.

Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever avtrekk fra kjøkken for å oppnå TG1.

Bilde viser manglende avtrekk fra kjøkkenet.



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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, og alt vann som skal brukes må bæres inn.

På hygienerom er det etablert en vannpumpe som kan pumpe vann til servant på hygienerom og til vask på kjøkkenet.

Oppdragsgiver opplyser at avløp fra hygienerom og fra kjøkken blir ført til dreneringsgrøft.

Merknader: Anlegget var på befaringsdagen ikke oppkoblet og i bruk, og er dermed ikke kontrollert.

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har en gassdrevet varmtvannsbereder på hygienerom.

Merknader: Oppdragsgiver opplyser at varmtvannsberederen er defekt, og må skiftes ut.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via veggventiler i oppholdsrom.

Merknader: Kjøkken har ikke noe avtrekksmulighet. Manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken vurderes som mangelfullt.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

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 2001

12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot sør.

Ett 12 V batteri på 136 Ah, plassert på hygienerom.

Synlige strømledninger til alle oppholdsrom.

Merknader: Oppdragsgiver opplyser at styringsenheten er skiftet ut i nyere tid.

Anlegget er ikke funksjonstestet, men oppdragsgiver opplyses at det fungerer slik det skal.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er 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.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt tilsendte tegninger fra kommunen. Planløsningen stemmer overens med dagens planløsning. Bruken av rommene er ikke spesifisert på tegninger tilsendt fra kommunen, lovlig bruk kan ikke fastsettes.

Fritidsboligen har ikke noe ferdigattest hos kommunen. Oppdragsgiver har fått svar fra kommunen om at det muligens ligger en ferdigattest i kommunens gamle arkiver. Oppdragsgiver opplyser at fagansvarlig for byggesak i Engerdal kommune skal gå gjennom de gamle arkivene i uke 42.

Oppdragsgiver har fremlagt ferdigattest for anneks, datert den 30.05.2013.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Fundamenteringen er ikke tilfredsstillende og har skjevheter. Det må påregnes at fundamenteringen må utbedres.
1.2	Krypekjeller
	På befaringsdagen var det lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen. Organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon. På befaringsdagen ble det påvist to stubbloftsplater som hadde falt ned på bakken, og isolasjonen i gulvet var borte. Utettheter/ manglende stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindu på stue/ kjøkken med enkle glass og varevindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen, og er preget av elde. Inngangsdør har justeringsbehov, og bruksslitasje på overflater. Vinduer har ikke beslag i over- eller underkant av vinduer. Fare for vanninntrenging i konstruksjonen.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Lufting av takkonstruksjonen er begrenset, da det ikke kunne påvises noe luftespalte lang raftet. Takkonstruksjonen har ingen dampsperre som hindrer fukt i å trenge inn i konstruksjonen fra inneluften. Takkonstruksjonen er oppført med en ull-papp som tettesjikt bak innvendig kledning. Manglende dampsperre i himling, og ikke tilfredsstillende lufting av takkonstruksjon kan over tid resultere i fuktskader, avhengig av bruken av fritidsboligen.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og skadelig høye fuktverdier i takutstikk på begge sider av yttertaket. Torvhald har mosegroing. Mosegroing på torvhald reduserer levetiden, og det anbefales at mosegroing fjernes. Det anbefales at takrenner og beslag monteres der det i dag mangler. Takrenne mot vest har utettheter i skjøter, og må utbedres.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Understøttelse av terrasse har sviktet, og har justeringsbehov. Det er merkbare skjevheter i terrassen. Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Overflater har vedlikeholdsbehov.
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	Innredningen har bruksslitasje på overflater. Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever avtrekk fra kjøkken for å oppnå TG1.
10.5	Ventilasjon
	Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken vurderes som mangelfullt.