

Fritidsbolig 1 etasje.  
Solskinsdalen 88  
3804 Bø i Telemark



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 19.03.20026

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
90012125  
busy-bee@online.no



*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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

---

### 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 gjestående 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 ferdiggattest, 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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:18, Bnr: 9
<b>Hjemmelshaver:</b>	Kristian Køhn
<b>Tomt:</b>	1000. Festegrunn, punktfeste K5 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Oppgis av megler
<b>Adkomst:</b>	Oppstillingsplass med sti siste 120 m
<b>Vann:</b>	Offentlig vann
<b>Avløp:</b>	Offentlig avløp
<b>Regulering:</b>	Planid 04_23_2001 Del av Østerli sameige og Planid 202201 kommunedelplan for Lifjell
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 13 521,- årlig
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Oppgis av megler
<b>Byggeår:</b>	1971
<b>Fnr:</b>	35

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	19.03.20026
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Yttertaket er delvis snødekket på befaringdagen og bør etterses når snøen har smeltet. Terrasser er snødekket på befaringdagen og bør etterses når snøen har smeltet.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Kristian Køhn
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Ingen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Festetomt. Beliggende i Solskinsdalen på Lifjell, Bø i Telemark, i Midt-Telemark kommune. Naturtomt omgitt av naturlig vegetasjon. Ligger i etablert område for spredt fritidsbebyggelse. Oppstillingsplass med gangvei siste 120 m til hytte. Utsikt til omliggende fjell. Årlig festeavgift.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og jordholdig grunn. Fundamentert med pilar av lettklinker. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbeloft med asfaltplater mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel (Vestlandspanel). Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Undertak av bølgeblikk, teknet med alu. taksteinsplater. Takkonstruksjonen danner overbygget terrasse ved hoveddør. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1971. Fritidsboligen fremstår energi og konstruksjonsmessig som bygget i byggeår, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Planløsninger fra byggeår med unntak av bod, bad og wc. Fritidsboligen har behov for noe oppgradering utvendig slik som blant annet ytterkledning, takteking og terrasse, samt oppretting av fundamentering og takkonstruksjon. Det må generelt påberegnes vedlikehold både utvendig og innvendig. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger/fritidsboliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid fritidsboligen siden 09.10.2020, ref grunnbok. Ingen bilvei siste 120 m.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Se eiendom, grunnbok, selger/revkvierts opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Takhøyde er ca 2,23 m i flat himling.

- Vindfang/teknisk rom har beiset panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, laminat på tregulv. 230 V sikringsskap, fra 2005 med automatsikringer. Brannslukningsapparat. Brytere til vann og avløps. Varmekabel til elvestadledning. Luke i gulv til oppvarmet rom under bjelkelag. Rommet har betonggulv med sluk. Panelovn. Tank med avløpspumpe. Merket hovedstoppekran. Trykkbryter. Vannkran. 200 L rustfri varmtvannsbereider fra 2005. Avstengningsventil. Samlestokk for rør-i-rør-system.
- Bad/WC har beiset panel i tak, skråtak. Våtromsplater på vegger uten alu.skinne i bunn. Gulvbelegg med oppkant og oppkant ved dører på 40 mm. Sluk under dusjkabinett. Dusjkabinett, gulvmontert WC. Avtrekksvifte til yttervegg. Lufteglugge. Hvit slett fabrikk malt baderomsinnredning med overskap og underskap. Heldekkende servant med bredde 120 cm. Speil, lys og kontakt.
- Bod Har malte plater i tak, skråtak. Malte plater på vegger, laminatgulv. Plassbygget hylleinnredning.
- Soverom 1 har beiset panel i tak, delvis skråtak. Beiset panel på vegger, gulvbelegg på tregulv. Ventil i vindu, ventil i yttervegg. Panelovn. Plassbygget køyeseng med dobbel underkøye.
- Soverom 2 har beiset panel i tak. Beiset panel på vegger, gulvbelegg på tregulv. Ventil i vindu og ventil i yttervegg. Plassbygget garderobe. 4 stk overskap med profilerte dører. En plassbygget seng.
- Soverom 3 har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, gulvbelegg på tregulv. Ventil i vindu og ventil i yttervegg. Plassbygget køyeseng.
- Kjøkken har åpen løsning mot stue. Beiset panel i tak, beiset panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i vindu.
- Stue har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, lakkert furugulv. Åpent mot kjøkkenkrok. Spisestue og stue i vinkel. Malt brannmur og pipe av tegl. Sotluke. Røykvarsler i tak. Vedovn med glass som står på ståplate på gulv. Terrassedør med sidefelt. Panelovner. Listverk: Malt og beiset listverk. Drammen skyggelist i tak. Glatte gerikter, glatte gulvlist og noe sokkel gulvlist. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: eldre, hvite kostmalte heltredører med to og tre profilerte speil. Vanlige dørterskler. Flat terskel mellom vindfang og bad. Bruksmerker på innerdører. Eldre innerdører må påberegnes justering. Noe skjevheter på innerdører. Noe løse klinker. Generelt: Eldre overflater med bruksmerker og slitasjer. Noe mer slitasjer på gulv. Forskjellige typer gulv. Eldre gulvbelegg på to soverom. Naturlige tørkesprekker i furugulv. Eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår, det må påberegnes knirk og planavvik på eldre bjelkelag. Målt planavvik på gulv over hele rom, +/- 40 mm. Planavvik går igjen i himling. Markerte skjevheter og heng i himling. Særlig i stuedel ved pipe og terrasse. Det forutsettes at terrassedør og sidefelt med glass helt ned har sikkerhetsglass. Sotluke ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Ingen veggventiler i bod. Ingen veggventiler i stuedel. Det er plasser ut musefeller på kjøkken. Normalt vedlikehold må påberegnes.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand for salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1971. Det foreligger opplysninger om blant annet følgende endringer med usikre årstall:

- Taktekking, 1990-tall.
- Takrenner, nedløp og beslag, 1990-tall.
- Vedovn, 1990-tall.
- Kjøkkeninnredning, 1990-tall.
- Terrassedør med sidefelt, 2005.
- Vinduer, 2005.
- El-anlegg, 2005.
- Innlagt vann og avløp, 2005.
- Våtrom, 2005.
- Tekniske installasjoner/varmtvannsbereder 2005.
- VA, 2005.

**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:	2 273 000,-	
- Fradrag:	1 030 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>1 243 000,-</b>	<b>1 243 000,-</b>

Tomteverdi:	<b>0,- festetomt.</b>
-------------	-----------------------

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>= 1 400 000,-</b>
--	----------------------

Låneverdi:	1 120 000,- (80%)
------------	-------------------

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 28 000,-

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg	50	0	0	19
SUM BYGNING	50	0	0	19
SUM BRA	50			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

1 etg: Vindfang, bad/wc, bod, 3 stk soverom, kjøkken, stue.

**BRA-e:**

Ingen BRA-e.

**MERKNADER OM AREAL:**

Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger plantegninger datert 13.01.1970 som beskriver vedbod og WC der det i dag er bad/WC og bod. Dagens bod har byttet plass med WC, og vedbod har blitt bad/WC. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak. (svak statikk). Det foreligger plantegninger datert 13.01.1970 som beskriver vedbod og WC der det i dag er bad/WC og bod. Dagens bod har byttet plass med WC, og vedbod har blitt bad/WC. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Ved visse værtyper, kraftig vind og regn, kan det komme vann inn i pipa hvor det renner noe vann ut av sotluka. Avløpspumpe bør vurderes å måtte skiftes ut, det er en lekkasje i røropplegget. Det må påberegnes kostnader til oppretting og stabilisering av understøttelser og pilarer under hytte.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

25/03/2026

*Olav Øyen*

Olav Øyen

**1. Grunn og fundamenter****TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og jordholdig grunn. Fundamentert med pilar av lettklinker. Terrasse fundamentert på stedlig grunn med lettklinker og tresøyler.

**Merknader:** Ingen grunnmur. Fundamentert med lettklinker på stedlig grunn og noe støpte fundamenter. Det er foretatt oppretting tidligere av pilarer og understøttelser. Det er tydelige skjevheter på pilarer. Sprekkdannelser på pilarer. Pilarer som står ned mot sur myrjord kan forvitte. Tegn på skjevheter i bjelkelag innvendig. Det er målt planavvik på blant annet 40 mm. Det må påberegnes å utføre arbeider som stabiliserer fundamenteringen. Det er svanker i yttervegg og takkonstruksjon der mulig årsak kan være svikt i fundamentering.

Årsak:

Fundamentering med lettklinkerpilarer på stedlig grunn gir begrenset stabilitet, særlig mot myrjord. Det er registrert skjevheter og sprekkdannelser i pilarer som indikerer setninger.

Risiko:

Videre bevegelser i fundamentering kan gi økte skjevheter i bjelkelag, vegger og takkonstruksjon.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert stabilitet og levetid. Det kan oppstå behov for omfattende utbedringer.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Pilarer.

**Ingen** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen drenering. Pilarer. Det bør sørges for god luftgjennomstrømning under hytte, da vann blir stående på bakkenivå.

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen støttemurer.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel (Vestlandspanel). Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler.

**Merknader:** Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Normalt vedlikeholdt ytterkledning, men ytterkledning fra byggeår med overmalte sprekkdannelser. Ytterkledning har tydelig vært værbitte på solbelastet side. Ingen lufting ved raft for takkonstruksjon. Ingen lufting veggkonstruksjon. Gavlutstikk på 100 mm som utsetter gavlvegg for fukt. Sprekkdannelser og fuktutsatte skjøter på ytterkledning. Noe værbitte vindusomramminger med antydning til påbegynnende råte ned mot vannbrett. Værbitte vannbrett. Ytterkledningen er fuktutsatt der snø fra takras ligger opp etter yttervegg. Det er tydelig sig og heng på veggkonstruksjonen på langvegg ved bad/wc/bod som kan ha sammenheng med svikt i fundamenteringen.

Årsak:

Yttervegger fra 1971 er oppført uten lufting konstruksjon og har begrenset beskyttelse mot vær i gavl. Fuktbelastning oppstår særlig ved værutsatte flater, snøopplagring mot vegg og manglende lufting ved raft. Skjevheter kan ha sammenheng med svikt i fundamentering.

Risiko:

Fuktpåvirkning kan gi råte i ytterkledning, omramminger og bunnkonstruksjon. Skjevheter kan utvikle seg og påvirke stabilitet i vegg.

Konsekvens:

Konstruksjon kan få redusert levetid ved vedvarende fukt- og bevegespåvirkning. Det kan oppstå behov for utbedring av både kledning og bæresystem.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 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 som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvitt kostmalt fastkarmvindu med smårutet sprosset fra byggeår 1971. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer med lufteventil fra 2005. Hvite fabrikkmalte fastkarmvinduer med glass helt ned fra 2005. Hvit fabrikkmalt terrassedør med glass helt ned fra 2005. 2 stk hvite kostmalte og trehvit lufteglugger. Hoveddør er innerdør pålagt beiset panel fra byggeår.

**Merknader:** Vinduer og terrassedør fra 2005 gis TG 1. Fastkarmvindu og hoveddør fra 1971 anses utgått på levetid. Hoveddør er en innerdør uten isoleringsevne. Hoveddør subber i terrassegulv. Ved vindusbytte er det beholdt eldre utvendig omramming og beslag. Eldre værbitte omramming. Antydning til påbegynnende råte på vindusomramming ned mot vannbrett. Værbitte vannbrett. Det forutsettes at terrassedør med sidefelt som har glass helt ned har sikkerhetsglass. Terrassedør henger og bør justeres.

Årsak:

Vinduer fra 2005 fremstår i god stand (TG1). Eldre vindu og hoveddør fra 1971 har nådd forventet levetid. Beholdt omramming og beslag gir økt værpåvirkning.

Risiko:

Værbitte omramminger og vannbrett kan gi fuktinntrengning i treverk. Dårlig justerte dører kan gi redusert tetthet og funksjon.

Konsekvens:

Bygningsdeler kan få redusert levetid og behov for utskifting over tid.

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er 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 ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Undertak av bølgeblekk, tekket med alu. taksteinsplater. Takkonstruksjonen danner overbygget terrasse ved hoveddør. Teglpipeline over yttertak nær yttervegg med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

**Merknader:** Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Plassbygget svak takkonstruksjon konstruert for lett tak, synlig på krypeloft. Det er tydelig sig og heng på veggkonstruksjonen og takkonstruksjonen på langvegg ved bad/wc/bod som kan ha sammenheng med svikt i fundamenteringen. Lang svanke på møne og takflate. Ingen tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen.

Årsak:

Takkonstruksjon fra 1971 er plassbygget og dimensjonert for lett takteking. Manglende lufting og svikt i fundamentering bidrar til sig og svanker i konstruksjonen.

Risiko:

Bevegelser og manglende lufting kan gi videre deformasjoner og fuktpåvirkning i takkonstruksjon. Manglende snøfangere kan gi fare for snøras, men svak statikk på plassbygget takkonstruksjon.

Konsekvens:

Takkonstruksjon kan få redusert stabilitet og levetid over tid. Det kan oppstå behov for omfattende utbedringer.

## TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1971

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Undertak av bølgeblekk fra byggeår 1971, tekket med alu. taksteinsplater fra 1990-tall. Hvite sløyfer og lekter.

**Merknader:** Taktro av bølgeblekk uten underliggende papp eller duk fra byggeår, observert på krypeloft. Undertak av bølgeblekk har stor kondensfare, særlig ved værromslag. Kondens vil eventuelt dryppe ned på loft/isolasjon. Takteking av alu.plater er værbit og faltet. Det er bulker og hakk på takteking. Yttertaket er delvis snødekket og bør sjekkes når snøen har smeltet.

Årsak:

Undertak av bølgeblekk fra byggeår er utført uten papp eller duk og er kondensutsatt. Takteking er værslitt med bulker og hakk, og var delvis snødekket ved befarung.

Risiko:

Kondens kan dryppe ned på loft og isolasjon og gi fuktpåvirkning. Skader i takteking kan gi økt risiko for lekkasje.

Konsekvens:

Takkonstruksjon kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning. Skader kan utvikle seg dersom forholdene ikke følges opp.

## TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av rødt stål. Takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipeledning med bøyle på topp.

**Merknader:** Ingen overband på takrennekroker. Det er skjevheter og heng på takrenner som er utsatt for takras.

Takrenner og beslag bør rettes opp. Pipeledning av rødt stål er faltet.

Årsak:

Takrenner mangler overband og har skjevheter etter belastning fra takras. Pipeledning er værslitt og faltet.

Risiko:

Skjeve takrenner kan gi dårlig vannavledning og økt fuktpåvirkning på konstruksjon. Manglende overband kan gi redusert stabilitet.

Konsekvens:

Bygningsdeler kan få redusert levetid ved vedvarende fuktbelastning.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt krypeloft med tilgang fra utvendig luke i gavlvegg. Loftet har synlig plassbygget sperretak. Synlig undertak av bølgeblekk. Synlig isolasjon og dampspærre mot varmt rom. Noe lufttilgang ved raft. Ingen rom for lagring.

**Merknader:** Begrenset lufttilgang ved raft. Ingen ventiler i gavler. Tildels mye muselort. Synlig svekket plassbygget takkonstruksjon. Kondensutsatt undertak av bølgeblikk.

Årsak:

Takkonstruksjon fra 1971 har begrenset lufting uten ventiler i gavler og ved raft. Undertak av bølgeblikk gir kondensutsatte forhold, og konstruksjonen fremstår svekket.

Risiko:

Manglende ventilasjon og kondens kan gi fuktpåvirkning og videre svekkelse av trekonstruksjon. Skadedyr kan bidra til skader i isolasjon og konstruksjon.

Konsekvens:

Takkonstruksjon kan få redusert levetid og stabilitet over tid.

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

### TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Terrasse fundamentert på stedlig grunn med tilgang fra bakkenivå og terrassedør i stue. Terrasseareal 9 m<sup>2</sup>. Terrassegulv av impregneret beiset trematerial. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord, lik ytterkledning på hytte. Rekkverkshøyde 83 cm. Levegg av stående trepanel med høyde ca 155 cm. 3-trinns tretrapp fra terrasegulv inn til stue.

2. Terrasse fundamentert på stedlig grunn med tilgang Med lettklinkerpilar og trepilar. Tilgang fra bakkenivå Og hoveddør. Terrasseareal på ca 10 m<sup>2</sup>, hvorav 5 m<sup>2</sup> er overbygget. Terrassegulv av impregneret beiset trematerial. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord. Rekkverkshøyde 89 cm. Ett-trinns tretrapp mellom overbygget og ikke overbygget areal. Utvendig 3-trinns trapp til bakkenivå. Overbygget areal har tett trepanel i skråtak og Plexiglass på yttervegg.

**Merknader:** 1. Terrasse var snødekket på befaringsdagen og bør etterses når snøen har smeltet. Vedlikeholdte, men værbitte overflater. Overflatebehandlingen flasser og det er værbitte, overmalte sprekker på rekkverksbord. Noe skjevhet på rekkverk. Svanker i understøtter til gulv.

2. Terrasse var snødekket på befaringsdagen og bør etterses når snøen har smeltet. Vedlikeholdte, men værbitte overflater. Overflatebehandlingen flasser og det er værbitte, overmalte sprekker på rekkverksbord. Noe skjevhet på rekkverk og skjevhet på gulv og pilar. Ustø rekkverk. Liggende rekkverksbord med avstand på 16 cm som kan klatres i.

Årsak:

Terrasser er værutsatte med flassende overflatebehandling og sprekke-dannelser i treverk. Skjevheter i rekkverk, gulv og understøtter/pilarer tyder på bevegelser og slitasje over tid. Befaring er begrenset grunnet snødekke.

Risiko:

Skjevheter og ustø rekkverk kan gi redusert stabilitet og økt risiko for fall. Klatrevennlig rekkverk kan gi sikkerhetsutfordringer, men lav høyde til bakkenivå.

Konsekvens:

Konstruksjoner kan få redusert levetid ved videre slitasje.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Telgpipe fra byggeår. Fundamentert på stedlig grunn under hytte. Det er malt teglsatt pipe og brannmur med sotluke i stue. Vedovn med glass som står på stålplate i stue. Synlig upusset teglpipe på loft. Teglpipe over yttertak nær yttervegg med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn.

**Merknader:** Sotluke ligger nærmere brennbar vegg enn 30 cm. Pipe har ikke tilfredsstillende høyde over yttertak. Ved visse værtyper, kraftig vind og regn, kan det komme vann inn i pipa hvor det renner noe vann ut av sotluke. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Årsak:

Teglpipes fra byggeår har sotluke plassert for nært brennbar vegg og utilstrekkelig høyde over tak. Mangelfull avslutning gir vanninntrengning ved værpåvirkning.

Risiko:

For liten avstand til brennbart materiale kan gi økt brannrisiko. Vanninntrengning kan gi fuktskader via sotluke

Konsekvens:

Pipefunksjon og sikkerhet kan være lavere enn etter dagens anbefalinger. Det kan oppstå behov for utbedring.

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere, men trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. rebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbeloft med asfaltplater mot grunn.

**Merknader:** Det er trebjelkelag med statikk fra byggeår. Det er svanker og planavvik målt over hele rommets bredde på +/- 40 mm. Det er tydelige svekkelser på understøttelser og pilarer. det er foretatt tidligere oppretting av pilar og bjelkelag. Det er hull i asfaltplater og løse asfaltplater som kan gi tilgang for mus. Det er svanker i vegg og takkonstruksjon som mulig årsak kan være svikt i fundamentering. Ses i sammenheng med pkt 1.1.

Årsak:

Trebjelkelag fra byggeår har svanker og planavvik som følge av alder og svekkede understøttelser/pilarer. Skjevheter i vegg og tak kan ha sammenheng med svikt i fundamentering, jf. pkt. 1.1.

Risiko:

Videre bevegelser kan gi økte deformasjoner i bjelkelag og overliggende konstruksjoner. Åpninger i asfaltplater kan gi tilgang for skadedyr.

Konsekvens:

Konstruksjon kan få redusert stabilitet og levetid over tid. Det kan oppstå behov for mer omfattende utbedringer.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng

#### Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilar.

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilar.

#### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilar.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/WC

#### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC - Overflate vegger og himling. Beiset panel i tak, skråtak. Dusjkabinett, gulvmontert WC. Avtrekksvifte til yttervegg. Lufteglugge. Hvit slett fabrikk malt baderomsinnredning med overskap og underskap. Heldekkende servant med bredde 120 cm. Speil, lys og kontakt.

**Merknader:** Våtrom fra 2005, dokumentert. Boddør i våtsone. Boddør får ikke full åpning, den slår i baderomsinnredning. Ingen alu.skinne eller annen tetting i overgang våtromsplater/gulvbelegg. Ingen mansjett eller tilfredsstillende tetting på vannrørføring bak dusjkabinett. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett grunnet usikker tetting rundt vannrør i vegg. Normale bruksmerker. Det er noen lett tilgjengelige usikret el-koblinger over lampe på innredning.

Årsak:

Våtrom fra 2005 har mangelfull tetting i overgang gulv/vegg og ved rørgjennomføringer. Usikrede el-koblinger og uhensiktsmessig plassering av boddør gir redusert funksjon.

Risiko:

Utette gjennomføringer kan gi fuktinntrengning i veggkonstruksjon. Usikret elektrisk installasjon kan medføre sikkerhetsrisiko.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC - Overflate gulv. Våtromsplater på vegger uten alu.skinne i bunn. Gulvbelegg med oppkant og oppkant ved dører på 40 mm. Sluk under dusjkabinett.

**Merknader:** Våtrom fra 2005. Normale små bruksmerker. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk, men oppkant til luftet dørterskel og dørterskel til bod på 50 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 10 mm. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett da det er rørgjennomføringer i gulv med usikker tetting, og gulvbelegg ikke har tilfredsstillende tetting rundt avløp i gulv under baderomsinnredning. Rørgjennomføringer i gulv til både vask og WC.

Årsak:

Våtrom fra 2005 har utilstrekkelig fall mot sluk og usikker tetting rundt rørgjennomføringer i gulv. Gulvbelegg har ikke tilfredsstillende tetting ved avløp under innredning.

Risiko:

Vann kan samle seg på gulv og trenge ned i konstruksjon via gjennomføringer. Lekkasjevann kan gi fuktpåvirkning selv om oppkant begrenser spredning.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

### TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2005

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppkant på vegg og dørterskler. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom. Tilstøtende rom har fastmontert benk og fastmontert seng.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 2005. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten, da det er gjennomføring i vegg bak dusj i våtsone med usikker tetting, og det er rørgjennomføringer i gulv med usikker tetting. Skal rommet benyttes uten dusjkabinett må det gjøres tiltak på rørgjennomføringer for å hindre at fukt trenger inn i vegg og gulvkonstruksjon. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall, men oppkant ved dørterskel på 50 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom.

Årsak:

Våtrom fra 2005 har usikker membranløsning med rørgjennomføringer i vegg og gulv uten tilfredsstillende tetting. Gulv har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via gjennomføringer. Manglende fall kan gi vannansamling og økt fuktbelastning.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkkenkrok

#### TG 1 11.1 Kjøkkenkrok

Vanninstallasjonen er fra ca. 2005

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 avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Todelt rett kjøkkeninnredning med åpen løsning mot stue. Fabrikkmalte røde profilerte fronter på overskap og underskap. Takhøye overskap. Laminert benkeplate med eikeimitasjon. Nedfelt stålkum. Avtrekksvifte til yttervegg. Vanlige hvitevarer.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning fra slutten av 1990-tall og vanninstallasjon fra 2005 som har sin funksjon. Normale bruksmerker. Det er satt opp musefeller på kjøkken. Gjennomføring i yttervegg fra avtrekksvifte bør tettes for å unngå kondensering.

## 12. Andre rom

### Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

## 13. VVS

### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2005  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc og kjøkken fra 2005.  
 Gulvmontert wc på bad. Teknisk rom under gulvluke i vindfang som har betonggulv med sluk. Panelovn. Tank med avløpspumpe. Merket hovedstoppekran. Trykkbryter. Vannkran. 200 L rustfri varmtvannsbereder fra 2005.  
 Avstengningsventil. Samlestokk for rør-i-rør-system. Offentlig VA.

**Merknader:** Sanitær og vanninstallasjoner fra 2005. Avløpsrør er synlig under hytte og bør isoleres. Teknisk rom er avhengig av varme for at ikke varmtvannstang og annet skal fryse. Avløpspumpe bør vurderes å måtte skiftes ut, det er en lekkasje i røropplegget på pumpen.

Årsak:

Sanitær- og vanninstallasjoner fra 2005 har avløpsrør uten isolasjon under hytten. Teknisk rom er avhengig av varme, og det er lekkasje i røropplegg ved avløpspumpe.

Risiko:

Uisolerte rør er utsatt for frostskafer. Lekkasje i røropplegg kan gi vannskader og svikt i avløpssystem.

Konsekvens:

Installasjoner kan få redusert levetid og funksjon. Det kan oppstå behov for utskifting av pumpe og utbedring av rørsystem.

#### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2005  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

200 L rustfri varmtvannsbereder fra 2005 plassert i vindfang/teknisk rom. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

**Merknader:** Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere energiforbruk.

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

#### Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

#### TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegg og ventiler i vindu. Avtrekk til yttervegg på bad og avtrekk til yttervegg på kjøkken.

**Merknader:** Det bør monteres flere ventiler i yttervegg i stue og i bod. Gjennomføring i vegg til avtrekk fra kjøkken bør tettes tilfredsstillende for å unngå kondensering i yttervegg. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

#### 14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus.

#### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

##### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1971

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2005

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Opprinnelig fra 1971. Rehabiliteret i 2005. Sikringsskap med automatsikringer fra 2005 er plassert i vindfang/teknisk rom. Varmekabel til elvestadledning.

**Merknader:** Ingen opplysninger om siste tilsyn. Det er både jordet og ujordet stikkontakter. Det er tatt i bruk skjøteledninger innvendig i hytta. Det er noen lett tilgjengelige usikret el-koblinger over lampe på innredning. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskaade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

**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.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1971. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for ref pbl § 21-10, femte ledd. Status tatt i bruk.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Yttervegger og tilhørende konstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, forbedre lufting og kontroll av skjevheter i sammenheng med fundamentering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjon og tilhørende vegger bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak for stabilisering, forbedret lufting og montering av snøfangere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.. Anbefalte tiltak: Yttertak og undertak bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll når taket er snøfritt samt tiltak for å redusere kondens og utbedre skader i taktekking. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes oppretting av takrenner, etablering av overband og vedlikehold av pipeledning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1. Anbefalte tiltak: Loft og takkonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret lufting, kontroll av konstruksjon og tiltak mot kondens og skadedyr. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrasser og rekkverk bør vurderes av fagkyndig person når snøen har smeltet. Det kan vurderes utbedring av skjevheter, stabilisering av konstruksjon og vedlikehold av overflater samt sikkerhetstiltak på rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1. Anbefalte tiltak: Pipe og plassering av sotluke bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av avstand til brennbart materiale, eller legge inn sotlukestein, forbedring av pipehøyde og tiltak mot vanninntrengning. Eventuelle avvik følges opp av feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1. Anbefalte tiltak: Bærekonstruksjon og fundamentering bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes stabilisering av pilarer og bjelkelag samt tetting av åpninger mot skadedyr. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.1.1	Bad/WC Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrom og installasjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av tettesjikt og rørgjennomføringer samt kontroll av elektriske koblinger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.1.2	Bad/WC Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av tetting rundt rør og fallforhold eller renovering ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Sanitæranlegg bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes isolering av rør, utbedring av lekkasje og utskifting av avløpspumpe. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1. Anbefalte tiltak: Fundamentering og bærekonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak for oppretting og stabilisering av pilarer og underliggende grunnforhold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Eldre vindu og hoveddør bør vurderes av fagkyndig person for utskifting. Omramminger og vannbrett kan vedlikeholdes eller skiftes. Terrassedør bør justeres. Det forutsettes at glassfelt er utført med sikkerhetsglass. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/WC Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrom og membranløsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av rørgjennomføringer og fallforhold eller renovering ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.