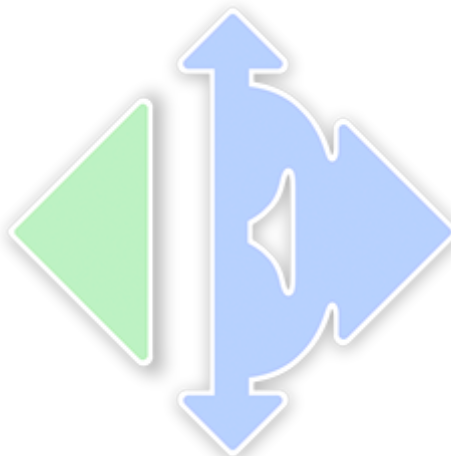


Tilstandsrapport for fritidsbolig
Elgtråkket 16
2440 Engerdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 02/04/2025

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:14, Bnr: 459
Hjemmelshaver:	Aud Elin Engeskaug Løvås og Rune Løvås
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 859 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via privat veg.
Vann:	Privat vann fra felles vannverk.
Avløp:	Tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i Gjensidige forsikring.
Ligningsverdi:	1 069 923,- (2024)
Byggeår:	2017

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.03.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Aud Elin Engeskaug Løvås og Rune Løvås
Tilstede under befaringen:	Aud Elin Engeskaug Løvås og Rune Løvås
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i etablert område for fritidsboliger, med nærhet til natur og turterreng.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med høy radonstråling. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. I henhold til forskriftskrav på oppføringstidspunktet, skal fritidsboligen være utført med radonsperre mot grunn, og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres. Det ble ikke påvist noe klargjort system for trykkreduserende tiltak, ukjent plassering/ løsning.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er oppført på ringmur av ringmurselementer og støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som i god stand, med liten bruksslitasje.

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 på soverom, stue og kjøkken.

Varmekabler i gulv på bad, vaskerom og 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. 2450 mm - 3200 mm stue (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Ca. 2440 mm i bod med utvendig adkomst.

Ca. 2360 mm i øvrige rom.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom. Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.

Største registrerte retningsavvik per ble målt til 6 mm avvik i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Ferdigattest for fritidsbolig, datert den 11.04.2018.
- Godkjenning fra kommunen vedrørende oppføring av garasje, datert den 14.05.2019.
- Tegninger av fritidsboligen, datert den 01.11.2016.
- Tegninger av garasje. Tegningene er ikke datert.
- Informasjon om tilknyttet vann- og avløp.

Hjemmelshaver har dokumenter fra elektriker tilgjengelig i Boligmappa.no, som er en nettbasert tjeneste for lagring av relevante dokumenter for bolig og fritidsbolig.

I Boligmappa.no ligger det følgende:

- Samsvarserklæringer fra elektriker.
- Kursfortegnelse til sikringsskap.
- Garantiskjema for varmekabler.

Bygningssakkyndig har ikke tilgang til dokumentene, men ser at de ligger i Boligmappa.no.

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

Fliser i entré/ gang, bad og vaskerom. Betong i bod med utvendig adkomst. Tregulv på øvrig gulvoverflate.

- Merknader:

Overflatene har liten bruksslitasje, og overflatene fremstår som pent brukt. Det forekommer mindre riper og hakk.

I stue og kjøkken ligger det tepper på gulv. Teppet på gulv kan over tid gi fargeforskjeller på overflater.

Fremfor kjøkkenbenk er det enkelte merker i gulvet etter montering av kjøkkeninnredning.

Gulvoverflate av betong i bod med utvendig adkomst har sprekkdannelser, og er grovstøpt.

Vegger:

Baderomsplater på bad. Trepanel på øvrig veggoverflate.

- Merknader:

Veggoverflatene fremstår som i god stand med liten bruksslitasje. Mindre riper og hakk forekommer.

Himlinger:

Himlinger av trepanel.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand.

Innerdører:

Innerdører med formpressede dørblad.

- Innerdørene fungerte greit på befaringsdagen, og har liten bruksslitasje på overflater. Enkelte riper og hakk forekommer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med skuffer og heldekkende servant, med ett-greps blandebatteri.

- Dusjvegger i glass.

- Gulvmontert toalett.

- Avtrekksvifte i himling.

- Speil på vegg med lysarmatur.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand, uten bruksslitasje av betydning.

Vaskerom:

Veggmontert servant i metall med ett-greps blandebatteri.

- Gulvmontert toalett.

- Varmtvannsbereder.

- Fordelerskap for forbruksvann.

- Vannmåler og stoppekran.

- Sluk i gulv.

- Avtrekksvifte i himling.

- Sikringsskap.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand, uten bruksslitasje av betydning.

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:

Hjemmelshaver opplyser:

2019- Oppføring av garasje.

2023- Overflatebehandling av terrasser.

2024- Overflatebehandling av utvendig kledning.

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 m ²	S-Rom m ²
1. etasje	106 m ²	3 m ²		70 m ²	106 m ²	3 m ²
SUM BYGNING	106 m ²	3 m ²		70 m ²	106 m ²	3 m ²
SUM BRA	109 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		31 m ²				31 m ²
SUM BYGNING		31 m ²				31 m ²
SUM BRA	31 m ²					

BRA-i:

Entré/ gang, tre soverom, stue, kjøkken vaskerom, og bad.

BRA-e:

Bod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje, oppført i 2019.

Bygningen er oppført på støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak. Vinduer fra 2019 med to-lags glass. Ytterdør fra 2018 med to-lags glassfelt. Leddport med portåpner.

- Merknader:

Bygningen fremstår som i normalt god stand, med liten bruksslitasje.

Det er liten avstand mellom treverk og terreng, spesielt langs nordøst fasaden. Sintef byggforsk anbefales minst 300 mm mellom terreng og yttervegg.

Låskasse i ytterdør har behov for service eller justering, da låskassen ikke holder ytterdøren i stengt posisjon uten at ytterdøren låses.

Ett nedløpsrør er frostsprengt og nedløpet bør skiftes ut.

Vinduer og ytterdør har ikke beslag i overkant. Dette anbefales utbedret.

Garasjegulvet har sprekkdannelser. Hjemmelshaver opplyser at sprekken oppsto rett etter gulvet ble støpt, og har vært stabile etter det.

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-/ tømrmester og takstmann

02/04/2025



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

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

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ikke krypekjeller.

Merknader:

TG 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/ langs med grunnmuren.

Merknader: På befaringsdagen var ikke alt terreng tilgjengelig for kontroll, da terrenget delvis var tildekket med snø på befaringsdagen. Terrengforhold under terrasser er ikke kontrollert, på grunn av manglende tilkomst. Det anbefales at terrenget kontrolleres ytterligere når snøen er borte.

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

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

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

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

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

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

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.

Ytterkledning mot sør har en del sprekkdannelse og enkelte vridde kledningsbord.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer fra 2017.

Vinduene har tre-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør og ytterdør til bod med utvendig adkomst med lite glassfelt med to-lags glass, med produksjonsår fra 2016.

Terrassedører med tre-lags glass fra 2017.

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

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer fremstår som i god stand på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende, kun mindre bruksmerker i overflaten.

Ytterdører:

Ytterdører og terrassedører fungerte greit på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker i overflaten.

Annet:

Det ble ikke påvist beslag i overkant av vinduer og ytterdører. Det anbefales at beslag monteres, spesielt over vinduer på gavlvegger, for å sikre at slagregn ikke trenger inn i konstruksjonen over vinduer.

Utvendig omramming av vinduer ligger tett imot vannbrettbeslaget i underkant av vinduene. Det anbefales at det etableres en luftspalte på ca. 6 mm mellom omramming og vannbrett.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 ventilerings/lufting.

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

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det ble ikke påvist fuktskjolder ved gjennomføring av skorstein.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået 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 av torvtak og høyde på skorstein er besikttet fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

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

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 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.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over taktekingen. Beslag over torvtaket fremstår som helt på befaringsdagen.

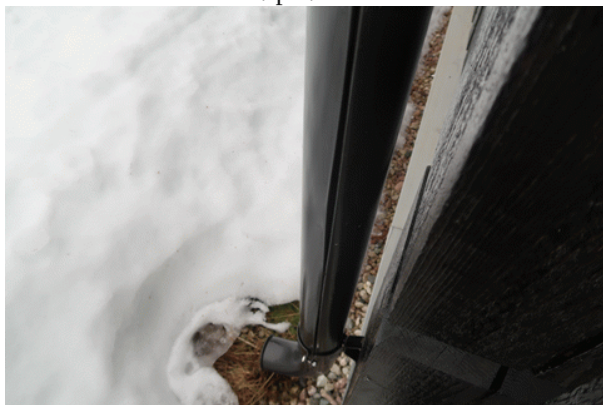
Tilstanden på beslaget under torvtaket er ikke mulig å kontrollere om å demontere/ fjerne torvtaket.

Takrenner og beslag på tak:

Påvist frostsprengt nedløpsrør mot nordvest.

Det er ingen takstige eller feieplattform til skorstein. Det er ikke opplyst om det foreligger mangel fra brannforebygger. I de fleste tilfeller er det krav til takstige.

Bilde viser skadet nedløpsrør mot nordvest.

**5. Loft****TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det antas at det er kaldloft over alt areal med flathimling. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er noen inspeksjonsluke eller lignende til kaldloftet.

Merknader: Det anbefales at det etableres luke som muliggjør innvendig kontroll av loftskonstruksjon.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har overbygget terrasse ved inngang på ca. 3 m², og terrasse mot nordvest på ca. 67 m², hvorav ca. 12 m² er overbygget med tak.

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

Deler av terrassen var tildekket med snø på befaringsdagen. Kontrollen begrenser seg til tilgjengelige overflater.

Merknader: Terrassene fremstår som i normalt god stand, med liten bruksslitasje på tilgjengelig overflate. Avstand fra terrasse til terreng er ved stikkprøver målt til under 500 mm, og det er dermed ikke krav til rekkverk. Om avstanden er over 500 mm, må rekkverk ha en høyde på minst 1000 mm.

Grind mot sør har mindre skader ved hengsler.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av baderomsplater på vegger, og trepanel i himling.

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

Enkelte skjøter mellom baderomsplater er ikke helt tette.

I våtsonen til dusjen er det plassert en innerdør. I henhold til regelverket skal løsning av innerdør og gjennomføring i våtsone dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes. Innerdøren er skjermet mot direkte vannpåkjenning, ved dusjing bak dusjvegger i glass. Våtrommet til ikke kunne fungere om dusjvegger erstattes med annen åpen dusjløsning.

Bilde viser innerdør i dusjens våtsone.



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 bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Overflater av fliser på gulv, med sokkelflis på vegg.

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

Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv.

Fallforhold i dusjsonen tilfredsstiller kravet på oppføringstidspunktet.

Gulv utenfor dusjsonen har fall mot sluk, og er tilfredsstillende så lenge rommet har en oppkant ved innerdør.

Høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel og gulvets fallforhold, tar utgangspunkt i at membran er lagt opp under dørterskel. Dette kan ikke kontrolleres uten at innerdøren demonteres, eller dokumentasjon fremlegges.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse av membranarbeider.

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

Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Hjemmelshaver har fremlagt to bilder av membran på bad som ble tilsendt fra utførende entreprenør. Det kan se ut til at hjemmelshaver har fått tilsendt bilder av feil prosjekt, og det anbefales at dokumentasjon fremskaffes.

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av trepanel på vegger og i himling.

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

Bruken av rommet tilsier at veggoverflater ikke har noe våtsone. Rundt vaskekar er det våtsone, og det anbefales at veggoverflater skjermes mot vannpåkjenninger fra vasken.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overfalte av fliser, med sokkelflis på vegg.

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

Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv.

På grunn av format på gulvfliser, og fallforhold på gulvet, blir det kanter/ høydeforskjeller mellom fliser. Det ble målt høydeforskjeller på opp til 5 mm mellom enkelte fliser.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel og gulvets fallforhold, tar utgangspunkt i at membran er lagt opp under dørterskel. Dette kan ikke kontrolleres uten at innerdøren demonteres, eller dokumentasjon fremlegges.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse av membranarbeider.

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

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling inne i konstruksjonen, på grunn av at rommets bruk tilsier at vannsøl på vegger er begrenset, eller ikke forekommer. Det ble søkt etter fukt med fuktindikator fra tilstøtende rom, uten at det kunne påvises noen unormale forhold.

Hjemmelshaver har fremlagt to bilder av membran på bad som ble tilsendt fra utførende entreprenør. Det kan se ut til at hjemmelshaver har fått tilsendt bilder av feil prosjekt, og det anbefales at dokumentasjon fremskaffes.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Oppvaskkum i silgranit/ kompositt med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, med minimal bruksslitasje.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det ble ikke påvist lekkasjeføler for oppvaskmaskin. Lekkasjeføler var et krav på oppføringstidspunktet.

Ventilasjonsrør fra avtrekksvifte sitter løst på ventilatoren, denne bør festes bedre.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på vaskerom.
Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskap i vaskerom.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt.

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

Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.

Det ble ikke påvist tetting imellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. Dette anbefales utbedret, så en eventuell lekkasje blir ført til vaskerom, og ikke belaster kjøkkenet.

Det mangler lekkasjevarsler for tilkoblingspunkt av oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering/ løsning. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke.

Lufting av avløp via vakuumentil i kjøkkenbenk. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget som direkte kan knyttes til manglende lufting av avløp.

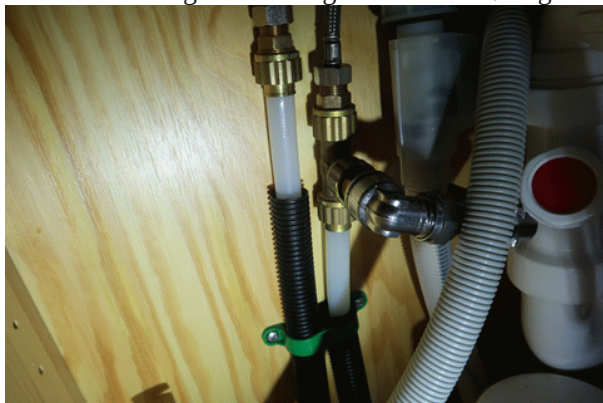
Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

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

Bilde viser manglende tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk.



TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i vaskerom.
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.
Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad.

Merknader: Fritidsboligen har ingen ventilasjonsmulighet av oppholdsrom utover åpningsbare vinduer. For at ventilasjon via mekaniske avtrekksvifter skal fungere, må bygningen tilføres luft via oppholdsrom. Det anbefales at det etableres veggventiler i alle oppholdsrom.

Luftespalter under innerdører til rom med avtrekksvifte er mindre en anbefalt i henhold til Sintef Byggforsk sine anbefalinger. Sintef Byggforsk anbefaler at luftespalte under eller over innerdør til rom med avtrekk bør være minst 15 mm. På befaringsdagen ble spaltene under innerdør til bad og vaskerom målt til ca. 2 mm.

Bilde viser liten spalte under innerdør til bad.



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 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vaskerom.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

Merknader: Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.no, og vil være tilgjengelig for neste eier.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 28.03.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er fremlagt tegninger og ferdigattest fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer overens med dagens planløsning. Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, ligningsverdi, byggeår, forsikringsforhold og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon for fritidsboligen, det anbefales at denne skaffes til veie før salg/overtakelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Frostsprengt nedløpsrør mot nordvest.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er en innerdør i dusjens våtsone. Innerdøren er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekran er ikke merket. Lufting av avløp er ikke ført over tak. Manglende tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse. Det mangler lekkasjevarsler for tilkoblingspunkt av oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonsmuligheten er ikke tilfredsstillende da oppholdsrom ikke har noe ventilasjonsmulighet utover åpningsbare vinduer. Spalter for tilluft til rom med avtrekk er mindre en anbefalt.