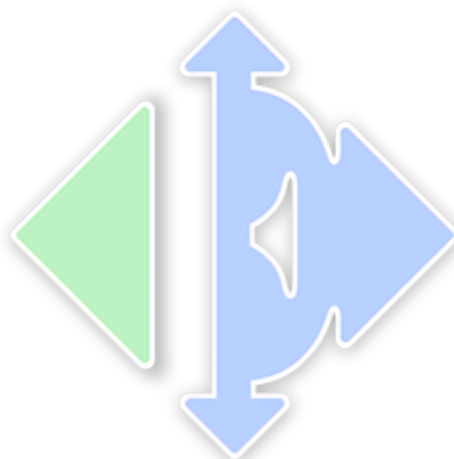




Tilstandsrapport for fritidsbolig
Fulufjellet hytteområde 67
2425 Ljørdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 14/05/2024

Knettmovegen 8

Nybergsund 2422

92826392

sondre@bmsl.no



Byggmester
Sondre Lillebo AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående 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:9, Bnr: 835
Hjemmelshaver:	Marit Sendstad og Asbjørn Davidsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1548 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Privat vann.
Avløp:	Privat avløpssystem.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Fullverdiforsikret i Tryg.
Ligningsverdi:	1 125 000,-
Byggeår:	2018

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.04.2024
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Deler av tomten var tildekket med snø på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Marit Sendstad og Asbjørn Davidsen
Tilstede under befaringen:	Marit Sendstad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng, med terrassert flate for oppføring av fritidsbolig.
Stor gruset gårdsplass med plass for parkering.

Tomten ligger i et etablert område for fritidsboliger, med tilknytning til både alpinanlegg og langrennsmuligheter.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på ringmur av ringmurselementer og støpt plate av betong mot terreng.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarkspanel.
Saltak av trekonstruksjoner, tekker med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som i god stand, med normal til liten bruksslitasje på overflater.
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.
Elektriske varmekabler i gulv i stue, kjøkken, entré/ gang, teknisk rom/ bod, toalettrom og på bad.
Panelovn på vegg på soverom mot nordvest i 1. etasje, og på soverom i 2. etasje.
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.

1. etasje:

Ca. 2380 mm. Stue har varierende himlingshøyde fra ca. 3380 mm til 5010 mm. Varierende himlingshøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygning.

2. etasje:

Ca. 660 mm til 2300 mm. Varierende himlingshøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygning.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

1. etasje:

11 mm avvik i entré/ gang.
2 mm avvik i toalettrom.
9 mm avvik i soverom mot nordøst.
6 mm avvik i soverom mot nordvest.
5 mm avvik i kjøkken.
13 mm avvik i stue.

2. etasje:

15 mm avvik i trapperom/ oppholdsrom.
6 mm avvik i bod.
14 mm avvik i soverom mot nord.
16 mm avvik i soverom mot sør.

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

Totalt avvik inntil 15 mm per rom gir tilstandsgrad 1.

Totalt avvik over 15 mm per rom gir tilstandsgrad 2.

Totalt avvik over 30 mm per rom gir tilstandsgrad 3.

Gulv mot grunn vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

Etasjeskille mellom 1.- og 2. etasje vurderes til tilstandsgrad 2 på bakgrunn av målte verdier.

Skorstein og ildsted:

Fritidsboligen har en skorstein og ett ildsted.

- Merknader:

Skorstein over tak har ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. Manglende takstige og feieplattform.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist brannvarslere i begge etasjer, samt ett brannslukningsapparat i entré/ gang.

- Merknader:

Det ble ikke påvist produksjonsår på brannslukningsapparatene. Brannslukningsapparater med pulver har en levetid på 10 år.

Det anbefales at det monteres et brannslukningsapparat i 2. etasje/ hems i tillegg.

Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Tidligere verdi- og lånetakst.

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

1. etasje: Fliser i entré/ gang, teknisk rom/ bod, toalettrom og bad. Parkett på øvrig gulvoverflate.
2. etasje: Parkett på alle gulvoverflater.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand, med lite bruksslitasje.

Parkettgulvet har enkelte mindre riper og hakk, samt enkelte områder med noe knirk.

I entré/ gang ble det påvist enkelte fliser med bom/ hulrom under seg. Det kunne ikke påvises sprekk i fugemasse eller løse fliser.

Enkelte gulvlister ligger ikke tett imot parkettgulvet, grunnet lokale ujevnheter i gulvet.

Vegger:

1. etasje: Fliser i dusjsone på bad. Trepanel på øvrige veggoverflater.
2. etasje: Trepanel på alle veggoverflater.

- Merknader:

Veggoverflatene fremstår som i normalt god stand, men normal bruksslitasje.

Mindre riper og hakk forekommer på overflater.

Himling:

1. etasje: Trepanel i himling.
2. etasje: Trepanel i himling.

- Merknader:

Himlinger fremstår som i normalt god stand.

Enkelte sprekker i panel i himling forekommer.

Innerdører:

Formpressede innerdører.

- Merknader:

Innerdørene fremstår som i god stand.

Enkelte riper og hakk forekommer i overflater på dørblad og dørkarm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med skapdør og skuffer og heldekkende servant. Overskap på vegg med lys.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjvegger i glass.

- Avtrekksvifte i vegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Toalettrom:

Veggmontert servant på bærejern.

- Gulvmontert toalett.

- Avtrekksvifte i himling.

- Speilskap på vegg med lys.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Teknisk rom/ bod:

Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.

- Fordelerskap for rør-i-rør system.

- Stoppekran.

- Varmtvannsbereder.

- Sikringsskap.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Sluk i gulv.

Merknader:

Benkeplaten har en del bruksmerker.

Ikke fall mot sluk, tilnærmet flatt gulv. Det anbefales at det etableres en tett sokkel ved innerdør, for å sikre at eventuelt lekkasjevann føres til sluk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Ca. 2020- Oppføring av frittstående bod.

Ca. 2020- Oppføring av terrasser.

Ca. 2021- Nye takrenner på fritidsboligen.

Ca. 2022- Utvidelse av frittstående bod med vedbod.

Ca. 2022- Innvendig bod i 2. etasje.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	92 m ²			89 m ²	87 m ²	5 m ²
2. etasje/ hems	41 m ²				41 m ²	
SUM BYGNING	133 m ²			89 m ²	128 m ²	5 m ²
SUM BRA	133 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod 1. etasje		24 m ²				24 m ²
SUM BYGNING		24 m ²				24 m ²
SUM BRA	24 m ²					

BRA-i:

1. etasje: Entré/ gang, teknisk rom/ bod, toalettrom, kjøkken, stue, bad og to soverom.
2. etasje: Trapperom/ oppholdsrom og to soverom.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

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

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

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrukk av areal som opptas av trapp. Bod i 2. etasje/ hems er ikke tatt med i arealberegningen, da boden ikke hadde nok himlingshøyde for å ha målbart areal.

Deler av areal i 2. etasje/ hems har ikke målbart areal, grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Totalt areal i 2. etasje/ hems er ca. 75 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående bod. Opplyst oppført i 2020, utvidet med vedbod i 2022.

Byggemåte:

Fundamentert på heller og blokker av betong. Vedbod er punktfundamentert på heller.

Bjelkelag av tre mot kryperom/ terreng.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarkspanel.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takshingel. Pulttak over vedbod.

Ytterdører med glassfelt. Kottdør til loft.

Innvendige overflater:

Loftet har laminat på gulv. MDF-plater på vegger og himling.

Bod har impregnert tregulv. OSB-plater på vegger og himling.

Vedbod har ikke innvendig kledning.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at boden og loftet er isolert.

Hjemmelshaver opplyser at grunn under hele boden er isolert med trykkfast isolasjon.

Det ble ikke påvist noen lufteventiler i ringmur for ventilering av krypekjeller. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er mulig å inspisere krypekjeller, på grunn av manglende tilkomst/ høyde i krypekjeller.

Vindu på loft ble ikke kontrollert, da vinduet var tildekket med plate på befaringsdagen.

Ytterdører mangler beslag i underkant, enkelte ytterdører mangler også beslag over.

Kottdør til loft har justerings- og vedlikeholdsbehov, og har løse tettelister.

Takvinkel på vedbod er lavere en hva som er anbefalt for takteking med takshingel. Anbefalt minste takvinkel er 15 grader.

Takrenner på bod har deformasjoner.

Loftet har ikke målbart areal grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Loftet har et gulvareal på ca. 15 m².

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

14/05/2024



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.

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

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

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.

Grunnforhold er ikke kjent, men 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 grunnmuren.

Terrengfall under terrasser er ikke kontrollert.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarkskledning.

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

Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen på kontrollerte områder. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres.

Luftespalte har ikke musetting.

Ytterkledningen fremstår vedlikeholdt og i normalt god stand, uten påviste store skader. Enkelte oppsprukne og vridde kledningsbord forekommer.

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.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer fra 2017.

Vinduene har to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra 2017.

Terrassedør med glassfelt med to-lags glass fra 2017.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduene fremstår som i normalt god stand.

Vinduene har enkelte merker og hakk i overflaten.

Flere av de åpningsbare vinduene har ettermontert innvendige stormkroker.

Vinduer på stue har ettermontert solfilm på innsiden for å dempe varmen fra solen.

Ytterdører:

Ytterdørene fremstår som i normalt god stand, men normal bruksslitasje. Riper og hakk forekommer i overflater.

Terrassedør hadde på befaringdagen mindre justeringsbehov. Hjemmelshaver opplyser at døren fungerer greit i ettertid.

Annet:

Vinduer har ikke beslag i overkant eller i underkant av vinduene.

Vinduene har vannbrett av tre som er fuget imot vinduskarmen.

Det anbefales at det monteres vannbrett av metall både over og under vinduer, for å bedre tettheten rundt vinduene.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

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

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

Gjennomføring er kontrollert visuelt fra inne i fritidsboligen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2018

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking med torvtak. Taktekking og skorstein er kontrollert fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner av metall.

Takrenner er visuelt kontrollert fra bakkeplan.

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

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Torvtaket har vedlikeholdsbehov og behov for påfyll av torv på mønet. Sintef byggforsk anbefaler at tovtykkelsen bør være minst 130 mm.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på produkter brukt som tettesjikt under torvtaket. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på type undertaksbelegg som er benyttet.

Takrenner og beslag på tak:

Hjemmelshaver opplyser at takrenner er blitt byttet, da de originale takrennene var av tre, og var ikke tette. Nye takrenner av metall ble montert i de originale takrennekrokene som er tilpasset tretakrenner. Takrennene ligger derfor kun løst, og bør festes.

Enkelte vindskier hadde på befaringsdagen metallbeslag. På vindskie mot sørøst var ene beslaget løst. Det anbefales at det monteres beslag på alle vindskier.

På befaringsdagen var det verken takstige eller feieplattform ved skorstein.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:

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. 4 m².

- Øvrig terrasse på ca. 85 m².

Alle terrassene er oppført med bjelkelag og gulvbord av tre.

Merknader: Terrassene fremstår som stabile og i normalt god stand på befaringsdagen.

Bruksmerker i overflater forekommer.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av fliser i dusjsone, øvrige veggoverflater med trepanel. Himling av trepanel.

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

Det er uegnet materiale som trepanel og vindu i våtsonen til dusjen uten dokumentert utførelse. Vinduet og veggoverflaten er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak glassvegger. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjveggene erstattes med annen åpen dusjløsning.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate med fliser på gulv, med sokkelflis på vegg.

Merknader: Overflaten fremstår stort sett som i god stand. Enkelte fliser med bom/ hulrom under seg i dusjsonen. Ved toalettet ble det påvist en flis med sprekke i overflaten.

Våtromsgulvet har påvist fall mot sluk, men ikke nok til å tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet. Det er også for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør.

Hjemmelshaver opplyser at våtrommet har fungert fint, og de har ikke hatt noe problem med at vann ved dusjing ikke holdes i dusjsonen.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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.

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.

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.

Overgang mellom gulv og vegg hadde på befaringsdagen tegn på utettheter/ manglende tettesjiktet under servant, da det var røroppstikk som kommer opp delvis inne i rommet. Overgang mellom gulv og vegg skal være vanntett etter gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

Hjemmelshaver har etter befaringsdagen lagt silikon rundt rørene, og i overgang mellom gulv og vegg for å begrense utettheten. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en godkjent løsning, men vil hjelpe ved en eventuell lekkasje fra servant.

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

Ved hullboring ble det påvist bruk av dampsperre/ plast i deleveggen i dusjsonen. Det anbefales ikke bruk av dampsperre/ plast der det er membran bak fliser, på grunn av fare for fukt og råteskader. Det ble ikke avdekket slike skader på befaringsdagen.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på de utførte våtromsarbeidene. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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 med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- og frysenskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, kun med enkelte mindre justering av skapdører, og enkelte bruksmerker.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap ved fuktsøk.

Hjemmelshaver opplyser at det er montert lekkasjefølger under kjøkkenbenk for lekkasjesikring av oppvaskmaskin.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

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 ikke tilfredsstillende.

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 teknisk rom/ bod.
Stoppekran er plassert i fordelerskap i teknisk rom/ bod.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.
Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen
Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skapet, føres ut på gulvet på teknisk rom/ bod via siklemikk i vegg.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
Stakeluke til avløp ble ikke lokalisert. Lufting av avløp via vakuumentil i kjøkkenbenk. Lufting av avløp skal i henhold til gjeldene regelverk i utgangspunktet føres over tak, men kan løses på annet vis på private avløpsanlegg om dette dokumenteres.
Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.

Annet:

Gulvet på teknisk rom/ bod har ikke fall mot sluk. Det anbefales at det etableres en tett sokkel ved dør, for å sikre at en eventuell lekkasje fra bereder eller rør-i-rør systemet føres til sluk.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget.

Utvendig vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194 liter plassert i teknisk rom/ bod.

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

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noen varmesentraler.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

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

Fritidsboligen ventileres via ventiler vinduer. Mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og på kjøkken.

Merknader: Spalter under innerdører til bad og toalettrom er mindre en anbefalt. Det anbefales at spalte under innerdør er minst 15 mm, for å sikre tilfredsstillende ventilasjonsmulighet.

Stuen har ingen ventilasjonsmulighet annet en via ventil i vindu på kjøkken. Det anbefales at det etableres veggventiler i stue for og bedre ventilasjonsmuligheten i rommet.

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 2018

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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom/ bod.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg, noe åpent anlegg i enkelte rom.

Overspenningsvern på 32 A.

Merknader: Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Samsvarserklæring vedrørende opplegg til uthus og montering av utestikkontakt, datert den 05.10.2020.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer fra byggeår fra da anlegget ble installert.

Det anbefales at manglende samsvarserklæringer fremskaffes.

Hjemmelshaver opplyser at det er blitt utført arbeid på det elektriske anlegget som ikke er dokumentert.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 20.04.2024.

Det er fremlagt tegninger fra da fritidsboligen ble oppført.

Tegningene stemmer ikke overens med planløsningen på befaringdagen. I 2. etasje er det blitt etablert en bod i loftsrommet med trapp. Det er ikke opplyst om at det er søkt bruksendring for denne endringen.

Det er ikke fremlagt noe tegninger på frittliggende bod. Hjemmelshaver opplyser at byggemeldingen for boden er under arbeid.

Soverom og oppholdsrom på hems har ikke godkjent rømningsvei. Vinduet på hems er for lite til å være godkjent rømningsvindu etter dagens forskrifter.

Innvendig rekkverk i trapp og i 2. etasje, har for store mellomrom mellom rekkverksspiler etter gjeldene krav. Målt mellomrom mellom rekkverksspiler var på befaringdagen 115 mm. Største tillate mellomrom mellom rekkverksspiler er 100 mm etter gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

Trapp mangler håndløper på ene siden, samt noe rekkverk.

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

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold av fritidsboligen.

Hjemmelshaver opplyser at følgende er blitt utbedret etter befaringen:

- Gulvlist i stue er tilpasset og montert.
- Stormkrok til vindu på soverom mot nordvest er flyttet, og er ikke lengre i konflikt med vindu.
- Lister i bod i 2. etasje er montert.
- Nytt rør fra ventilator er montert, og støyen fra ventilatoren er betydelig redusert.
- Tilpasset og montert stålprofil i himling i loft i uthus.
- Tilpasset beslag over uthusdør 1. etasje.
- Flekkmalt merker på listverk og på kjøkkeninnredning.
- Tett under vask på bad med silikon og stålbeslag.
- Byttet skadet nedløpsrør mot sørvest.

Utbedringene er ikke kontrollert av bygningsakkyndig.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av manglende beslag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn av manglende vedlikehold av torvtaket, samt mangler ved takrenner og takstige.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsone uten dokumentert utførelse.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av sprekk og bom/ hulrom i enkelte fliser, samt ikke tilfredsstillende fallforhold i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av tegn på utettheter/ manglende tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg, samt manglende dokumentasjon på utførelse.

Bilder tilstandsgrad 2 TG2



3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes på bakgrunn av manglende beslag.

Bilde er tatt på befaringdagen, og viser utetthet mellom vindu og vannbrett. Hjemmelshaver opplyser at fugene er utbedret og tette.

Det anbefales at det monteres beslag av metall både over og under vinduer.



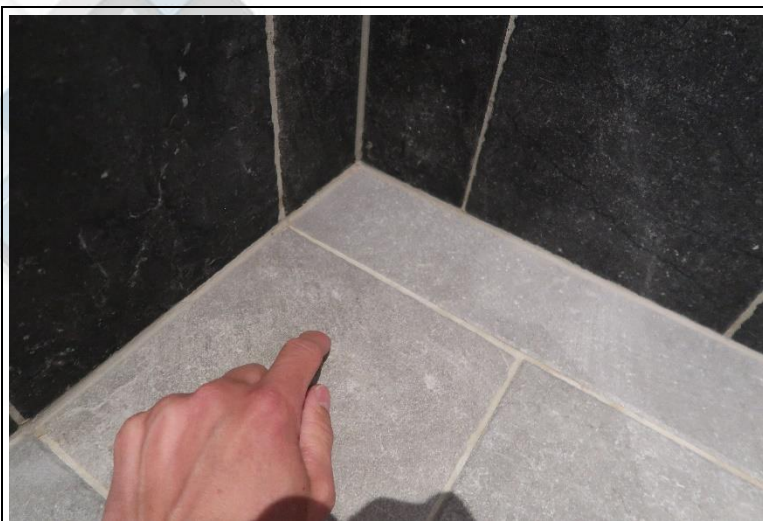
4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 settes på bakgrunn av manglende vedlikehold av torvtaket, samt mangler ved takrenner og takstige.



7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsone uten dokumentert utførelse.



7.1.2 Bad Overflate gulv

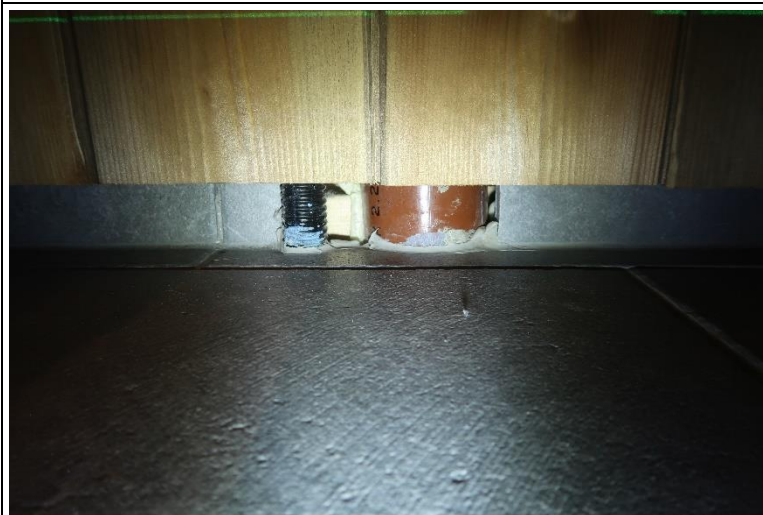
TG2 settes på bakgrunn av sprekk og bom/hulrom i enkelte fliser, samt ikke tilfredsstillende fallforhold i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

Bilde viser eksempel på flis med bom/hulrom under seg.



7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på bakgrunn av sprekk og bom/hulrom i enkelte fliser, samt ikke tilfredsstillende fallforhold i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.



7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på bakgrunn av tegn på utettheter/ manglende tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg, samt manglende dokumentasjon på utførelse.

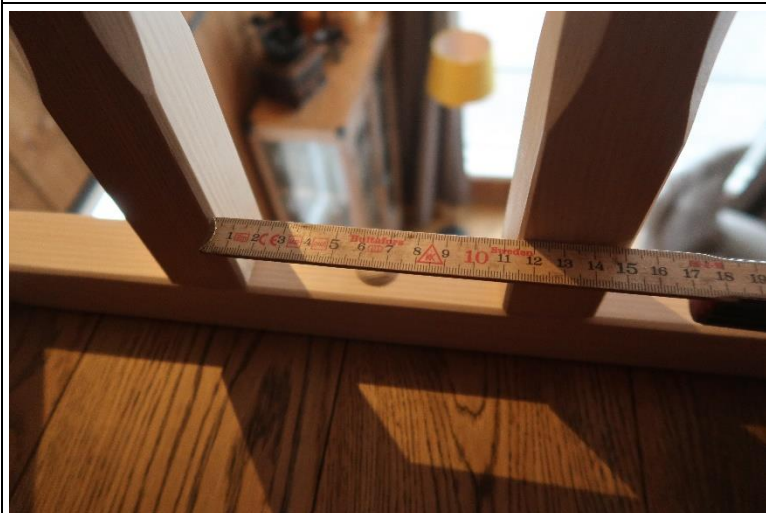
Bilde er tatt på befaringen og viser rørgjennomføringer som ikke har tilfredsstillende tetthet. Hjemmelshaver har etter befaringen lagt silikon for å begrense utettheten.

Bilde er tatt under servant.

Bilder av diverse merknader



Bilde viser manglende håndløper i trapp.



Bilde viser eksempel på for store mellomrom mellom rekkverksspiler i 2. etasje.



Bilde viser eksempel på takrenne som ligger løst i takrennekroker.