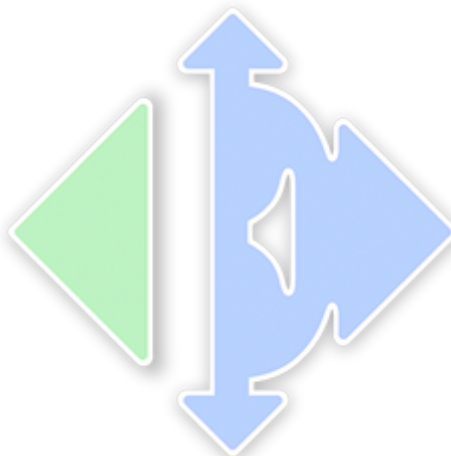


Tilstandsrapport for fritidsbolig
Fulufjellet hytteområde 75
2425 Ljørdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 27/05/2025

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:9, Bnr: 763
Hjemmelshaver:	Johnny Skjerpen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1532 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Tilknyttet felles privat vanntilførsel.
Avløp:	Privat avløpssystem.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	862 500,-
Byggeår:	2015

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.05.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys, og var normalt møblert. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Johnny Skjerpen
Tilstede under befaringen:	Johnny Skjerpen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i etablert hytteområde. Tomten er opparbeidet med oppstillingsplass for flere biler.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med moderat 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. Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen har radonsperre i grunn, men har ikke noe klargjort system for eventuelle trykkreduserende tiltak.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på støpt plate mot grunn, med ringmurselementer. Yttervegger av laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som i normalt god stand, med normal 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 peis i stue.

Panelovn på vegg i teknisk rom.

Vannbåren varme i alle gulv utenom på teknisk rom.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Laftet bygg:

Et laftet bygg kan ikke sammenlignes med et bygg oppført med tradisjonelt bindingsverk. Et laftet bygg vil ha en dårligere varmeisoleringsverne og har naturlige utetheter.

Sprekkdannelser og skjevheter må ansees som normalt.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Bildedokumentasjon av arbeider med nytt tettesjikt/ membran og fliser på bad.
- FDV-dokumentasjon på innvendige vann- og avløpsanlegg (via boligmappe.no)
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende installasjon av fritidsbolig og garasje, datert den 12.05.2025.
- Tegninger av fritidsboligen.
- Faktura fra Trysil oppmåling AS, datert den 04.10.2022.

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

Gulv: Overflater av fliser og tregulv.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand, med normal bruksslitasje. Riper og hakk i overflaten forekommer.

Vegger:

Overflater av laftet tømmer.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand. Veggene er håndlaftet, og sprekkdannelser, vridninger og ujevnheter må ansees som normalt.

Himling:

Trepanel i alle himlinger:

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand. Enkelte panelbord har sprekkdannelser, og har tørket fra hverandre/ glipper mellom panelbord.

Innerdører:

Innerdører med profilerte dørblad.

- Merknader:

Innerdørene fungerte greit på befaringsdagen, og har normal slitasje på overflater. Riper og hakk i overflaten forekommer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Veggmontert innredning med skuffer og heldekkende servant. Speilskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

- Avtrekksvifte i yttervegg.

Merknader:

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

Vaskerom:

Gulvmontert innredning med skapdører og en skuff.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Avtrekksvifte i vegg.

- Gulvmontert toalett.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Ene skapdøren er blitt tilpasset i bredden, og har dermed en annen overflate på kanten av skapdøren, sammenlignet med de andre skapdørene.

Teknisk rom:

Plassbygde hyller på vegg for lagring.

- Varmepumpe.

- Rørfordeling til gulvvarme.

- Rørfordeling til rør-i-rør system.

- Panelovn på vegg.

- Sikringsskap.

- Stoppekran.

- Sluk i gulv.

Merknader:

Teknisk rom vurderes ikke som et våtrom, da rommet ved vanlig bruk ikke har belastning av fritt vann på gulv eller vegger.

På befaringsdagen ble det påvist membran/ tettesjikt under klemring i sluk. Rommet har fall mot sluk.

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 at:

2023- Nytt gulv i entré, stue, spisestue/ kjøkken og stue, etter en vannlekkasje.

2024- Nytt tettesjikt og nye fliser på bad.

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	105 m ²	5 m ²		45 m ²	105 m ²	5 m ²
SUM BYGNING	105 m ²	5 m ²		45 m ²	105 m ²	5 m ²
SUM BRA	110 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, tre soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken/ spisestue.

BRA-e:

Teknisk rom med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter kan mindre arealavvik forekomme.

S-ROM:

Teknisk rom med utvendig adkomst.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje oppført i 2022.

Garasjen er oppført på støpt plate mot grunn og ringmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av stavlaft og bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

Garasjeport med portåpner. Ytterdør i tett utførelse.

- Merknader:

Garasjen fremstår som i normalt god stand.

I himling ble det på befaringsdagen påvist noe svertesopp i himlingen. Det anbefales at det tar prøve av soppen for analyse, og videre vurdering.

Nedløpsrør er frostsprengt. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader.

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

27/05/2025



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 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.

Enkelte ringmurselementer har riss i pålimt fiberplate.

Fritidsboligen er oppført på støpt plate mot grunn, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ikke kjent for bygningssakkyndig at det er krypekjeller i forbindelse med bygningen.

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, grunnet manglende tilkomst.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

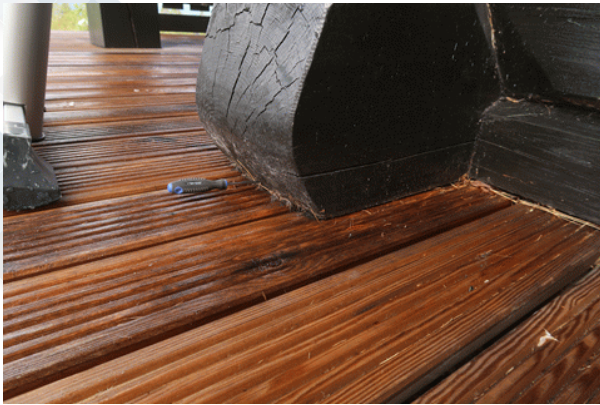
Yttervegger av laftet tømmer.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile, og i normalt god stand.

I en lafteknute ved terrasse mot vest ble det på befaringsdagen påvist påbegynnende fuktskader. På grunn av liten avstand til terrasse, blir vann stående inntil ytterveggen, og det oppstår skader over tid. Det anbefales at det etableres større avstand mellom laftet tømmer og terrassegulv.

Ved stikkprøver ble det påvist dryppkant under den nederste stokken i lafteveggen for å begrense vanninntrenging under tømmerveggen. Utstikkende lafteknuter har ikke dette sporet, og det anbefales at dryppkant etableres også på utstikkende lafteknuter for å forlenge levetiden.

Bilde viser lafteknute med påbegynnende fuktskade.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

Vinduene har to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

Ytterdør til teknisk rom i tett utførelse. Ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

Terrassedør med glassfelt med to-lags glass. Ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduene fremstår som i normalt god stand på befaringsdagen, og fungerte tilfredsstillende. Bruksmerker som riper og hakk forekommer.

Ytterdører:

Ytterdører fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Bruksmerker som riper og hakk forekommer.

Annet:

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større. Hjemmelshaver har ikke opplyst om at det er noen punkterte glass i fritidsboligen.

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 ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt kontrollert fra bakkeplan, og fra inne i fritidsboligen.

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

Takkonstruksjonen ventileres via spalter ved raft (nedre del av yttertaket). Det er ikke opplyst om store isdannelser på vinterstid, som er indikasjon på manglende lufting. Manglende lufting kan gi isdannelser på yttertaket og skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekkingen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av torvtak og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner av tre.

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

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Tettesjiktet ligger skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer. På befaringsdagen kunne det ikke påvises tegn på lekkasjer.

Tettesjiktet er ikke tettet imot beslag ved takrenner. Dette anbefales utbedret for å unngå at vann kan trenge opp mellom tettesjikt og beslag og forårsake skader på takkonstruksjonen.

På befaringsdagen ble det påvist mosegroing på torvhald. Mosegroing på torvhald begrenser levetiden på torvhaldet. Det anbefales at mose fjernes.

Fra bakkeplan kan det se ut til at skorstein har tilfredsstillende høyde over taktekkingen.

Takrenner og beslag på tak:

På befaringsdagen ble det påvist utettheter og påbegynnende fuktskader på takrenner. Takrenner av tre har en begrenset levetid, og har erfaringsmessig dårlig tetthet. Takrenner har ikke tilfredsstillende bortledning av takvann, da takrennene ikke har monterte nedløpsrør.

Det anbefales at takrenner av tre skiftes ut til takrenner i metall med egnede nedløpsrør.

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

Bilde viser takrenner i tre, med ikke tilfredsstillende bortledning av takvann, samt manglende takstige til skorstein.



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

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, og terrasse mot vest på ca. 41 m², hvorav ca. 14 m² er overbygget med tak.

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

Merknader: Terrassen fremstår som i normal stand, med noe vedlikeholdsbehov.

Terrassegulv har punktvis fuktskader. Fuktskadene ble påvist i endene av terrassebord mot sør. Det må påregnes lokal utskifting av enkelte terrassebord.



7. Våtrom

7.1 Bad

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av laftede vegger. Trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som i normalt god stand. Tømmervegger har naturlige tørkesprekker og skjevheter. Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er ubeskyttede tømmervegger der.

Det er også plassert en innerdør i dusjens våtzone.

Veggene og innerdøren er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett.

Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning, da veggoverflaten ikke er egnet for direkte vannpåkjenning.

Bilde viser plassering av dusjkabinett, og uegnet materiale i våtsonen.



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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

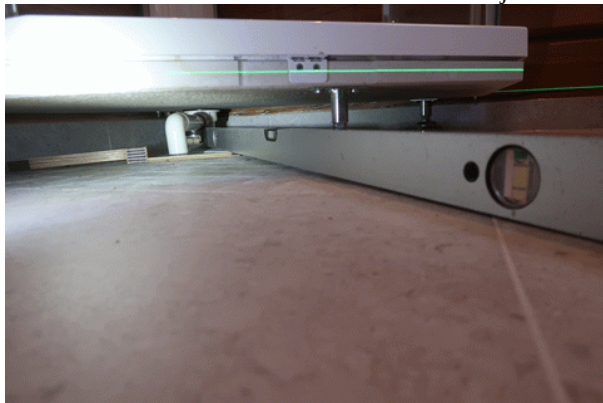
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.

Merknader: Overflatene fremstår som i god stand på befaringdagen.

Det ble påvist fall mot sluk under dusjkabinett, men ikke nok til å tilfredsstille kravet på oppføringstidspunktet. Om dusjkabinettet skulle erstattes med annen åpen dusjløsning, må fallforhold i dusjsonen utbedres for at våtrommet skal fungere.

Utenfor dusjsonen er det påvist noe fall mot sluk, og gulvet er avgrenset med en membran oppkant ved innerdør, og vurderes som tilfredsstillende.

Bilde viser kontroll av fallforhold under dusjkabinett. Ca. 1:100 under dusjkabinett. Kravet er minst 1:50.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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.

Ingen membran/ tettesjikt på vegg.

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.

Hjemmelshaver har fremlagt bildedokumentasjon og produktoversikt over benyttede produkter.

Ut ifra dokumentasjonen er det benyttet smøremembran på gulv og i overgang mellom gulv og vegg.

Under servant og ved dusjkabinett er det rørgjennomføringer som ikke har tilfredsstillende god utførelse, da det er plassert flere rør tett inntil hverandre. Ved flere rør montert sammen, er det fare for utettheter i membran/ tettesjiktet.

Sintef byggforsk anbefales minst 100 mm mellom rørgjennomføringer, for å kunne oppnå tilfredsstillende tetthet.

Veggene i dusjsonen har ingen membran/ tettesjikt og er ikke beregnet for direkte vannpåkjenning. Veggoverflater kan ikke utsettes for direkte vannpåkjenning uten at skader oppstår.

Bilde viser gjennomføring av vannrør i gulv under dusjkabinett.



7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av laftede vegger. Trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som i normalt god stand. Tømmervegger har naturlige tørkesprekker og skjevheter. Ved normal bruk av rommet vil ikke vegger bli utsatt for store mengder med fritt vann, og rommet har dermed ikke noe våtsone på vegger. Det anbefales at tømmervegger ved vask sikres med plater av materiale som tåler noe fuktpåkjenning, for å unngå eventuell misfarging av tømmervegger ved sprut fra vasken.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

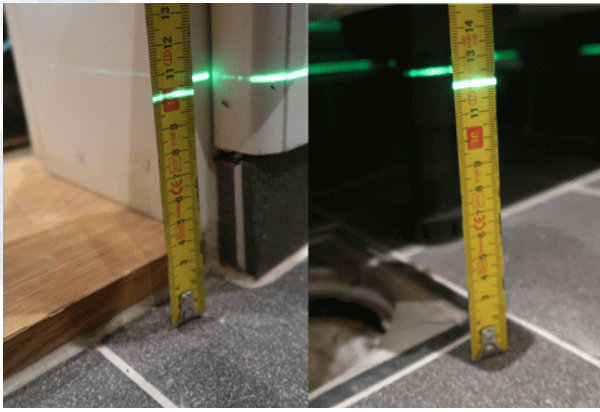
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.

Merknader: Overflatene fremstår som i normal stand på befaringsdagen.

Det ble påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp beleg ved dørterskel. Målt høydeforskjell på befaringsdagen var 20 mm. Minstekravet er 25 mm fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Membran er ikke synlig ved dørterskel. Ukjent løsning. Høydeforskjell skal sikre at en eventuell lekkasje skal føres til sluk, og ikke belaste tilstøtende konstruksjon.

Enkelte fliser med bom/ hulrom under seg ved sluk. Bom/ hulrom er tegn på at fliser ikke har tilfredsstillende limdekning eller at fliser er løse.

Bilde viser målt høydeforskjell fra sluk til flis ved innerdør.



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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.

Ingen membran/ tettesjikt på vegg.

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 rørgjennomføringer i gulv som ikke har tilfredsstillende god utførelse, da det er plassert flere rør tett inntil hverandre. Ved flere rør montert sammen, er det fare for utettheter i membran/ tettesjiktet. Sintef byggforsk anbefales minst 100 mm mellom rørgjennomføringer, for å kunne oppnå tilfredsstillende tetthet.

Halvparten av forventet levetid er utløp for membranløsningen.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

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 metall med to-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

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

Påvist komfyrvakt over platetopp og lekkasjeføler i oppvaskbenk.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, med normal bruksslitasje. Riper og hakk forekommer.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Lekkasjeføler og komfyrvakt ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det anbefales at disse funksjonstestes regelmessig for å sikre at de fungerer som de skal.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller**

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**10. VVS**

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

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 rørfordeling plassert på teknisk rom.

Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Enkelte kobberrør, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmepumpe.

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, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet på teknisk rom. Rør-i-rør systemet er sikret med lekkasjeføler, og at systemet er plassert i rom med sluk.

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

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert, stakemulighet via sluk. Lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at anlegget ikke har noe etablert system for lufting av avløp. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er problemer med avløpet som direkte kan knyttes til manglende lufting av avløp. Hjemmelshaver opplyser at det er mulighet for å etablere lufting via utvendig septiktank. Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvann til fritidsboligen varmes opp via varmepumpe.

Merknader: Varmepumpe er plassert i rom med sluk.

Hjemmelshaver opplyser at varmepumpen har tilfredsstillende effekt/ kapasitet for å levere nok forbruksvann til dusjing, og normal bruk. Ved eventuell installasjon av badekar, eller at fremtidig bruk krever mye varmtvann, bør det installeres en varmtvannsbereder i tillegg til varmepumpen.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Fritidsboligen har vannbåren gulvvarme.

Hjemmelshaver opplyser at alle rom har vannbåren gulvvarme, bortsett ifra teknisk rom.

Merknader: Det ble ikke påvist antydning til lekkasjer eller lignende på befaringsdagen.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2015

Varmepumpe og rørfordelinger er plassert i teknisk rom. Varmepumpen henter varmen fra luft-til-vann varmepumpe, montert utenfor teknisk rom.

Merknader: På befaringsdagen var anlegget i drift, og det var ingen synlige alarmer eller feilkoder.

Det er ikke opplyst om når sist service på anlegget ble utført.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av varmepumper eller varmesentraler, og det anbefales derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad. Tilluft via ventiler i vinduer på oppholdsrom.

Merknader: Det mangler luftespalte under eller over dør til badet for å sikre tilfredsstillende tilluft til badet. Ved ikke tilfredsstillende tilluft mulighet vil ikke luftsirkulasjonen fungere som den skal, og fuktskader og dårlig inneklima kan oppstå. Det anbefales at det etableres luftespalte under innerdører. Sintef byggforsk anbefales minst 15 mm luftespalte under innerdør for tilfredsstillende tilluft mulighet.

Det anbefales at det også monteres veggventiler i alle oppholdsrom, for å øke ventilasjonsmuligheten av fritidsboligen.

Bilde viser manglende luftespalte 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 2015

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæring fra installasjon av garasje og fritidsbolig. Hjemmelshaver opplyser at en spot ute på terrasse mot vest, kan blinke når det er kaldt i været. Hjemmelshaver opplyser at det er klargjort for mer utebelysning langs nordfasaden, og det er et synlig trekkerør på veggen til dette formålet.

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 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 15.05.2025.

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

Det er fremlagt tegninger fra hjemmelshaver. Planløsningen/ bruken av rommene stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- Teknisk rom med utvendig adkomst, er på fremlagt tegning beskrevet som bad. Endring av bruk fra hoveddel (bad) til tilleggsdel (teknisk rom), er i utgangspunktet en søknadspliktig endring, og krever søknad til kommunen.

- Vaskerom er på fremlagt tegning beskrevet som bad (hjemmelshaver opplyser at rommet er klargjort for dusjkabinett med vanntilførsel og sluk i gulv).

Det anbefales at tegningen oppdateres, og at det søkes om bruksendring av teknisk rom.

Det er ikke fremlagt ferdigattest av fritidsboligen.

På kommunens kartverk ligger garasjen utenfor eiendomsgrensen. Hjemmelshaver har fremlagt faktura fra Trysil Oppmåling AS, som har foretatt oppmåling av plasseringen av garasjen.

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

Det er ikke fremlagt komplett FDV-dokumentasjon av fritidsboligen. Det anbefales at denne skaffes til veie før salg/ overtakelse. Det er fremlagt via boligmappa.no FDV-dokumentasjon for innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Manglende FDV-dokumentasjon kan resultere i feil bruk av boligen, og manglende vedlikehold.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Påbegynnende fuktskade i en lafteknute ved terrasse.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Lekkasjer og fuktskader på takrenner. Ikke tilfredsstillende adkomst til skorstein for feier.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Enkelte terrassebord med påbegynnende fuktskader.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er uegnet materiale i dusjens våtsone.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallforhold i dusjsonen er ikke tilfredsstillende i henhold til gjeldende regelverk.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet har ikke membran/ vanntett sjikt på vegger i dusjens våtsone. Rørgjennomføringer i gulv har ikke håndverksmessig god utførelse.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til flis ved innerdør.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Rørgjennomføringer i gulv har ikke håndverksmessig god utførelse. Halvparten av forventet levetid er utløpt på membranløsningen.
10.5	Ventilasjon
	Ikke tilfredsstillende tilluft til rom med avtrekksvifte.