

TILSTANDSRAPPORT FOR FRITIDSBOLIG

Gloføkli øst 16, 2448 Sømådalen



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:162, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Anne Kristine Ebba Akselsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	131
Andelsnr:	-
Tomt:	90 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Se opplysninger om tomt
Forsikringsforhold:	Forsikret hos If forsikring.
Ligningsverdi:	1 045 000
Byggeår:	1991

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.11.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Terrasser og yttertak var tildekket av snø på befaringsdagen, og er ikke fullstendig kontrollert.
Oppdragsgiver:	Anne Kristine Ebba Akselsen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Naturtomt i etablert område for fritidsbebyggelse.
Tomten har innkjøring og oppstillingsplass for bil.

Tomten er festetomt.

Hjemmelshaver til feste er: Anne Kristine Ebba Akselsen.

Bortfester er: Statskog.

Årlig festeavgift for inneværende år: 3 175,-

Årlige kostnader ved tomten er opplyst å være:

- 4 500,- til Hytteforeningen.
- 2 000,- til snøbrøyting opp til hytta (valgfritt).
- 2 779,- Eiendomsskatt.
- 1 574,- Renovasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på pilarer av lettklinkerblokker og bjelkelag av trekonstruksjoner mot krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig med noe gjenstående arbeider, og vedlikeholdsbehov.

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 manglende brannplate på gulv.

Åpen peis i stue.

Panelovn på vegg i stue, soverom, toalettrom og på hygienerom.

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

Hjemmelshaver opplyser at det foreligger et avvik på manglende plate fremfor ildsted etter en kontroll av brannforebygger i oktober i 2024.

Sintef byggforsk:

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

Skadedyr:

Hjemmelshaver opplyser at det i november i år ble påvist museekskremitter ved peis i stue/ kjøkken. Hjemmelshaver opplyser at det tidligere ikke har vært observert mus eller museekskremitter i fritidsboligen.

Bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på skadedyr, og det anbefales at dette kontrolleres ytterligere av fagkyndig, for å vurdere omfanget, og hvordan bekjempe dette på best mulig måte.

Konsekvensen av at skadedyr etablerer seg i bolig/ fritidsbolig vil kunne være både helsemessige, materielle og økonomiske.

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 og så 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 å vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Reguleringsplankart.
- Festekontrakt, datert den 13.08.1990
- Godkjente tegninger, datert den 17.08.1990
- Reguleringsbestemmelser for Gloføkliå Hytteområde (ikke gjennomgått)
- Rapport fra tilsyn på det elektriske anlegget, datert den 02.12.2008.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv: Overflater av tregulv og gulvbelegg.

Vegger: Overflater av trepanel på alle vegger.

Himling: Overflater av trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert.

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

På soverom mot sørvest mangler det et område med trepanel i himling. Hjemmelshaver opplyser at dette område var tiltenkt luke til kaldloft.

Overflater av tregulv på soverom, hygienerom og bod har store tørkesprekker mellom gulvbord.

Det er gjenstående arbeider i de fleste rommene som lister og avslutninger. Brannmur er påbegynt forblendet med naturstein, ikke fullført.

Gulv i stue/ kjøkken vurderes som underdimensjoner, og har svikt. Konsekvensen av underdimensjonert gulv, vil være deformasjoner, og i verste fall kollaps av konstruksjonen. Det anbefales at gulvkonstruksjonen understøttes ytterligere.

Det er utettheter mellom gang og bod med utvendig adkomst. Utettheter til medføre kald trekk fra bod, da boden normal har lavere temperatur. Det anbefales at tetthet utbedres.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hygienerom:

Gulvmontert innredning med skuffer og skapdører. Benkeplate i heltre med nedfelt servant.

- Dusjkabinett.

- Varmtvannsbereder.

- Ventilasjon via veggventil.

- Panelovn på vegg.

Merknader:

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

Innredningen har bruksslitasje på overflater, og justeringsbehov på skuffer/ skapdører.

Toalettrom:

Veggmontert servant.

- Komposteringstoalett med en roterende kammerløsning.

- Sikringsskap.

- Panelovn på vegg.

- Avtrekksvifte for avtrekk fra komposteringstoalett.

Merknader:

Selve rommet har ikke noe avtrekksventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk fra toalettrom er vurdert som mangelfullt etter Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Se punkt vedrørende ventilasjon lengre bak i rapporten for mer informasjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 2009- Tilbygg med utvidelse av stue på ca. 7m².

Ca. 2009- Utvidelse av terrasse.

Ca. 2009- Etablering av spotter/ downlights i stue/ kjøkken (utført som egeninnsats/ ufaglært)

Ca. 2023- Montert stige til skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	79 m²	3 m²		36 m²	79 m²	3 m²
SUM BYGNING	79 m²	3 m²		36 m²	79 m²	3 m²
SUM BRA	82 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, gang, stue/ kjøkken, tre soverom, hygienerom og toalettrom.

BRA-e:

Bod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.
Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

S-ROM: Bod med utvendig adkomst.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

24/11/2025



Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Fritidsboligen er oppført på pilarer av lettklinkerblokker.

Fritidsboligen har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

Merknader: Pilarer har synlige skjevheter.

Inne i fritidsboligen var det merkbare skjevheter på gulv, noe som må sees i sammenheng med fundamenteringen.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av avsmeltningsmorene (Ablasjonsmorene).

Bilde viser skjevheter i pilarer.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktspærre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Det er krypekjeller under hele fritidsboligen.

Deler av krypekjelleren har for lav avstand til terreng, noe som gjør at krypekjelleren ikke lar seg fullstendig kontrollere.

Merknader: Stubbloftsplater under bjelkelaget er ikke tilfredsstillende festet, og har utettheter. En plate i det sørvestre hjørne var borte, og isolasjon i gulvet blir eksponert. På befaringsdagen ble det påvist utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom stubbloftsplater.

Det var på befaringsdagen lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen.

Bilde viser manglende stubbloftsplate i det sørvestre hjørne på fritidsboligen.

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

EIERSKIFTERAPPORT™

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Merknader: Terrenget langs sørfasaden er tilnærmet flatt.

Bilde viser terrengfall langs sørfasaden.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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 med avvik.

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med 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.

Ytterkledningen ligger nært terreng langs sørfasaden.

Ett vindu i stue/ kjøkken har ikke tilfredsstillende tetting mellom vannbrett og vindu.

Bilde viser utetthet mellom vannbrett og vindu på vindu i stue/ kjøkken.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer fra byggeår.

Vinduer har koblede enkle glass. Ett vindu i stue/ kjøkken har koblede vinduer med to-lags glass, opplyst montert i 2009.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass. Produksjonsår fra 1989.

Boddør i tett utførelse.

Terrassedør med glassfelt med to-lags glass. Produksjonsår fra 1990.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov.

Ytterdør:

Ytterdører har generelt vedlikeholdsbehov på overflater. Bruksmerker forekommer. Inngangsdør og boddør har justeringsbehov.

Ytterdør til bod er uisolert.

Annet:

Vinduer og ytterdører har ikke beslag i underkant eller overkant.

Det mangler tettetdetaljer rundt flere vinduer og i forbindelse med terrassedør.

Forventet levetid er snart utløpt.

Bilde viser vindu med manglende omramming.

**4. Tak****TG 2** 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 undersøkt fra takstige, og fra inne i fritidsboligen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble påvist mindre nedbøyninger ved nedre del av yttertaket.

Takkonstruksjonen har begrenset ventilering/ lufting. Tilbygg har ikke noe luftespalte i nedre del av takkonstruksjon.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besikket fra takstige.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen, og kan ikke ansees som fullstendig kontrollert.

Forventet levetid på taktekking av takshingel er utgått, og det må påregnes at yttertaket skiftes ut i nær fremtid.

Skorstein har riss/ sprekker i murpuss over tak. Deler av skorstein mangler murpuss.

Takrenner og beslag på tak:

Påviste frostsprengte nedløpsrør.

På grunn av at skorstein er over 1200 mm over tak, kan brannforebygger kreve montering av feieplattform.

Bilde viser frostsprengt nedløpsrør.

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

Fritidsboligen har iht. fremlagte tegninger, kaldloft over hele fritidsboligens areal.

Det ble på befaringsdagen ikke påvist noen inspeksjonsluke eller annen måte for å kunne kontrollere kaldloftet innvendig. Kaldloftet er ikke kontrollert.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det bør etableres inspeksjonsluke til kaldloft, og kaldloft bør kontrolleres for lekkasjer/ kondensproblemer og utettheter. Kaldloft kan ha skjulte skader som ikke er synlig før loftet kontrolleres innvendig.

På soverom mot sørvest er det tegn etter tidligere montert luke eller lignende i himlingen. På befaringsdagen var denne tettet igjen, og det må benytte destruktive tiltak for adkomst.

Hjemmelshaver opplyser at spotter/ downlights på stue/ kjøkken ble montert i ca. 2009. Ved montering av spotter/ downlights i eksisterende bygninger, blir ofte tettesjiktet mellom 1. etasje og kaldloftet svekket, noe som øker faren for kondensproblematikk og fuktskader på kaldloftet. Siden spotter/ downlights ikke ble montert av autorisert elektriker, bør gjennomføringen av disse kontrolleres ytterligere.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har terrasse mot sør og øst på ca. 36 m², hvorav ca. 18 m² er overbygget med tak.

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

Terrassen var på befaringsdagen tildekket med snø, og overflater er ikke kontrollert.

Merknader: Understøttelse/ fundamentering av terrassen har skjevheter.

Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Rekkverket ble målt til å være 715 mm. Minstekravet etter dagens regelverk er 1000 mm.

Terrassens bjelkelag er underdimensjoner.

Bilde viser skjevheter i understøttelse/ fundamentering av terrassen.

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

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Fritidsboligen har et hygienerom, tidligere beskrevet under "Merknader om andre rom" lengre fremme i rapporten.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Fritidsboligen har et hygienerom, tidligere beskrevet under "Merknader om andre rom" lengre fremme i rapporten.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Fritidsboligen har et hygienerom, tidligere beskrevet under "Merknader om andre rom" lengre fremme i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

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

Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap/- fryseskap.

Vanntrykk og avrenning er ikke kontrollert, da vannsystemet var frakoblet på befaringsdagen.

Merknader: Innredningen har normal bruksslitasje, alder og bruk tatt i betraktning. Det er bruksslitasje som riper, misfarging og hakk overflater.

Ventilator fører ikke avtrekksluften ut av fritidsboligen.

Hjemmelshaver opplyser at vanninstallasjoner er installert av Rørlegger Steinar Andreassen Ans.

Bilde viser at ventilator ikke fører avtrekksluften ut av fritidsboligen.

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG iu** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggår

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsboligen har en vanntank i rom under fritidsboligen, som fylles opp manuelt fra hytteområdet vannforsyning.

Avløps fra servanter og dusj føres til terreng via dreneringskum. Avløp fra servant på toalettrom føres direkte til terreng under fritidsboligen.

Stoppekran er plassert i rom under fritidsboligen.

Merknader: Anlegget lot seg ikke funksjonsteste da det ikke var trykksatt/ ikke i drift på befaringsdagen. Det forelå derfor ikke grunnlag for å vurdere om installasjonene fungerer som forutsatt, herunder eventuelle lekkasjer, trykkforhold eller avrenning.

Hjemmelshaver opplyser at det er lekkasje i en kran mellom vanntank og pumpe, samt at kjøkkenkran renner dårlig.

Hjemmelshaver opplyser at anlegget er utført av Rørlegger Steinar Andreassen Ans.

Se også opplysninger under "Anbefalte ytterligere undersøkelser" lengre bak i rapporten, angående lovlighet av vannforsyning/ avløp.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter plassert i hygienerom.

Varmtvannsberederen var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen, og det er usikkert om den fungerer som den skal.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger.

Forventet levetid er utløp på varmtvannsberederen.

Bilde viser plassering av varmtvannsbereder.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

10.5 Ventilasjon

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk fra komposteringstoalett på toalettrom. Tilluft via veggventiler i oppholdsrom.

Merknader: Det mangler tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken og toalettrom iht. Standard for tilstandsvurdering (NS 3600).

Veggventiler har ikke tilfredsstillende veggjennomføring/ utvendige ventiler.

Det anbefales også at det etableres mekanisk avtrekk fra hygienerom, om rommet benyttes til dusjing.

Bilde viser eksempel på manglende veggjennomføring/ ventil i yttervegg.



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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 21.08.2008

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1991

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 ingen 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 ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på toalettrom.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg, enkelte synlige ledninger.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at all installasjon fra byggeåret, er utført av godkjent elektroinstallatør. Det foreligger en tilsynsrapport fra 2008. Tilsynet avdekket flere avvik ved anlegget, som løse ledninger, manglende innfesting, og feil utførelse. De fleste avvikene er ikke rettet enda. Hjemmelshaver opplyser at spotter/ downlights ikke er montert av fagkyndig elektriker. Det anbefales at monteringen kontrolleres av fagkyndig elektriker.

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 sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

- Stuen er utvidet med ca. 7 m² mot øst.

- På tegningen er det to bodar. I virkeligheten er det kun en bod.

Tilbygg og bruksendring er en søknadspliktig endring som må godkjennes i kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunen.

Ferdigattest på bygg FØR 1998:

Bygget er i fra en periode hvor mange byggetiltak ikke fikk utstedt ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 jf. pbl § 21-10, 5.ledd.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, ligningsverdi, festeavgift, kostnader til hytteforrening, byggeår, tilbygg, endringer og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Fritidsboligen har en stor vanntank i kjellerrom, som fylles opp fra vannpost på hytteområde. Iht. dagens regelverk, vil vanntanker over 25 liter regnes som om at bygningen har innlagt vann, og må dermed ha godkjent avløpsanlegg, og utslippstillatelse i kommunen. Det anbefales at det kontrolleres hva som er godkjent i kommunen, og hva som gjelder på det aktuelle hytteområde.

Det anbefales at yttertak og takrenner kontrolleres ytterligere, da disse bygningsdelene ikke ble fullstendig kontrollert på befaringsdagen, grunnet snøforholdene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Skjevheter i pilarer og gulvkonstruksjon, er indikasjon på bevegelser i grunn. Det må påregnes noe oppretting og forsterking av pilarer.
1.2	Krypekjeller
	Utettheter, og manglende stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen i gulvkonstruksjon, og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres. Organisk materiale som treverk som er lagret i krypekjelleren, kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes.
1.3	Terrengforhold
	Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres langs sørfasaden. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen, øker belastningen på fundamenteringen, og kan resultere i ytterligere skjevheter på pilarer.
2.1	Yttervegger
	Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen. Ytterkledningen ligger nært terreng. Liten avstand mellom treverk og terreng kan resultere i fukt- og råteskader, og redusere levetiden på ytterkledningen. Sintef byggforsk anbefales at avstand mellom terreng og ytterkledning er minst 300 mm. Ikke tilfredsstillende tetthet mellom vindu og vannbrett øker faren for fuktinntrenging, og kan forårsake skader. Tettheten må utbedres.
3.1	Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

	Vinduer og ytterdører må justeres for å kunne fungere tilfredsstillende. Manglende beslag i underkant og overkant av vinduer og ytterdører øker faren for fuktinntrenging, og inntrenging av skadedyr. Tetthet rundt vinduer og ytterdører bør utbedres for å unngå skader.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Nedbøyninger må sees i sammenheng med bevegelser i fundamentering av fritidsboligen, tidligere beskrevet i rapporten. Tilstanden bør overvåkes. Begrenset ventilering/ lufting av takkonstruksjon kan gi isdannelser på yttertaket og skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekingen.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Yttertaket var tildekket med snø, og vurderes etter alder. Hjemmelshaver opplyser at yttertaket ikke er blitt skiftet etter byggeår, og er nå ca. 34 år. Forventet levetid er utløpt for ca. 9 år siden, og det må påregnes at yttertaket skiftes ut i nær fremtid. Utgått forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og vanninntrenging, som kan forårsaker skader. Skorstein bør utbedres med ny murpuss, eller et heldekkende beslag, for å unngå at skaden på murpussen utvikler seg, og at fukt/ vann ikke skal trenge inn i konstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Fundamentering/ understøttelse må utbedres for å unngå ytterligere skjevheter i konstruksjonen. Høydekrav for rekkverk, skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Underdimensjonerte bjelkelag kan over tid føre til nedbøyninger eller kollaps. Det anbefales at bjelkelaget støttes opp ytterligere.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Ventilator over komfyren fører ikke avtrekksluften ut av bygget, men benytter seg av kullfilter (omluft). Kullfilter (omluft) vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning etter standarden for tilstandsrapporter (NS3600). Ikke tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken øker fuktbelastningen i rommet, og kan føre til et dårligere innneklima.
10.2	Varmtvannsbereder
	Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å oppnå TG1. Lekkasjesikring av varmtvannsbereder kan være en lekkasjeføler med automatisk avstenging av vann ved en eventuell lekkasje. Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt. Ut i fra alder, kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsberedere. Det må påregnes at varmtvannsberederen må skiftes ut i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon
	Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever at toalettrom og kjøkken har tilfredsstillende avtrekk. Veggjennomføring/ ventiler er ikke tilfredsstillende etablert, og medfører begrenset ventilasjon og fare for fuktskader i veggkonstruksjonen. Det anbefales at gjennomføringer/ ventiler utbedre.