

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Østfjellveien 565
2440 Engerdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 20/08/2024

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 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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:14, Bnr: 74
Hjemmelshaver:	Hilde Haugen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	40
Andelsnr:	-
Tomt:	904 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Ikke opplyst om. Se tilleggsopplysninger.
Avløp:	Ikke opplyst om. Se tilleggsopplysninger.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	2014

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.08.2024
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Hilde Haugen
Tilstede under befaringen:	Hilde Haugen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

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

Radon:

Det er ikke opplyst om noe radonmåling av fritidsboligen. Fritidsboligens byggeår tilsier at den skal være oppført med radonsperre mot grunnen.

Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

Tomten er festetomt.

Hjemmelshaver til feste er; Hilde Haugen.

Bortfester er; Terje Langfloen.

Årlig festeavgift for 2024 er 8 752,-.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på støpt plate mot grunn med ringmurselementer. Garasjedelen er oppført på støpt plate mot grunn med ringmur av lettklinkerblokker. Bod med utvendig tilkomst er oppført på bjelkelag med krypekjeller.

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

Saltak av trekonstruksjoner med takåser av rundtømmer, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som i god stand og pent brukt med lite bruksslitasje.

Flere rom har plassbygde innredninger i heltre.

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, med brannplate på gulv.
Panelovn på vegg i stue, spisestue garasje og på alle soverom.
Elektrisk gulvvarme i entré, gang og på bad.
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.
Ca. 2150 mm - 2500 mm i fritidsboligen oppholdsrom.
Ca. 2450 mm - 2860 mm i garasje.
Ca. 1580 mm - 2170 mm i bod med utvendig tilkomst.
Varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.
Avviket er kontrollert per rom.
2 mm avvik i entré.
2 mm avvik i gang.
3 mm avvik i soverom mot sørvest.
4 mm avvik i soverom mot sørøst.
1 mm avvik i soverom mot nord.
4 mm avvik i spisestue.
5 mm avvik i stue.
2 mm avvik i kjøkken.
Garasje, teknisk rom og bod med utvendig tilkomst ble ikke kontrollert.
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.

Skorstein og ildsted:

Fritidsboligen har en skorstein og ett ildsted.

- Merknader:

Ildstedet fremstår som i god stand.

Det ble fremlagt dokumentasjon på sist utføre tilsyn fra megler, datert den 26.08.2020. Det ble ikke registrert noen avvik ved dette tilsynet.

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

Hjemmelshaver har fremlagt kvittering på feiing og tilsyn/ kontroll av fyringsanlegget, datert den 26.11.2020.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist brannvarslere, samt ett brannslukningsapparat med pulver fra 2015.

- Merknader:

Brannslukningsapparat med pulver har en levetid på 10 år.

Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Tegninger av fritidsboligen, datert den 18.09.2012.
- Bildedokumentasjon fra oppføring av fritidsboligen.
- Faktura for festeavgift, datert den 19.01.2024.
- Faktura for feiing og tilsyn/ kontroll av fyringsanlegget, datert den 26.11.2020.

Det er fremlagt fra megler:

- Fstekontrakt, datert den 11.10.2013.
- Rapport fra brannforebygger, utskriftsdato 11.07.2024.
- Situasjonsskart med eiendomsgrenser.
- Fasadetegninger og plantegninger.
- Ferdigattest, datert den 12.03.2015.
- Reguleringsplankart.

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

Fliser i entré, gang, bad og teknisk rom. Betonggulv i garasje. Parkett på stue, kjøkken, spisestue og soverom. Impregnerte bord i bod med utvendig tilkomst.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand, med liten bruksslitasje. Enkelte mindre riper og hakk forekommer.

Det ble ved stikkprøver ikke påvist bom/ hulrom under fliser.

Enkelte områder med parkett har noe knirk.

Vegger:

Fliser på bad. Trefiberplater i garasje. Trepanel på øvrige veggoverflater.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand, med liten bruksslitasje. Enkelte mindre riper og hakk forekommer.

Himling:

Himling av trepanel i alle rom. Bod med utvendig tilkomst har ikke innvendig himling.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand. Det ble ikke påvist noe skader av betydning.

Innerdører:

Innerdører med formpressede dørblad.

- Merknader:

Innerdørene fungerte fint på befaringsdagen. Enkelte bruksmerker på overflater forekommer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Inntilbygget garasje:**

Garasjen har tilkomst via entré og har innredning med skap og benkeplate.

- Leddport med elektronisk portåpner.

- Sikringsskap.

Merknader:

Garasjen har noen gjenstående arbeider som utforinger og lister rundt vinduer, og andre mindre kompletteringer.

Bad:

Veggmontert innredning med skap og skuffer. Stor servant med doble blandebatterier.

- Avgrenset dusjnise med glassbyggerstein og dusjdør i glass.

- Innebygget badekar.

- Veggmontert toalett.

- Avtrekksvifte i yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand, med liten bruksslitasje.

Listverk ved innerdør har noe merker etter fukt påkjenninger.

Teknisk rom:

Teknisk rom er tilgjengelig via bad.

- Fordelerskap for rør-i-rør system.

- Varmtvannsbereider.

- Stoppekran for forbruksvann.

- Sluk i gulv med påvist membran under klemring.

- Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Rommet var fullt og overflater var ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er ikke kontrollert om gulvet har fall mot sluk.

Bod med utvendig tilkomst:

Bod brukt til lagring av ved og utstyr.

Merknader:

Rommet har uisolert gulv og himling.

Det er enkelte gjenstående arbeider som listverk rundt døren.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Ca. 2015- Utvidet terrasse med ca. 29 m² mot sør og vest.

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	134 m ²	5 m ²		106 m ²	105 m ²	34 m ²
SUM BYGNING	134 m ²	5 m ²		106 m ²	105 m ²	34 m ²
SUM BRA	139 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, garasje, tre soverom, stue, kjøkken, spisestue, bad og teknisk rom.

BRA-e:

Bod med utvendig tilkomst.

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.

Deler av arealet i bod med utvendig tilkomst var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Det er blitt trukket fra ca. 2 m² fra bruksarealet.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Eiendommen har ingen frittstående garasje/ uthus.

BYGMESTER:

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

20/08/2024



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.

Grunnmur av støpt plate mot grunn, med ringmurselementer. Støpt plate med ringmur av lettklinkerblokker på garasjedelen.

Vanger av betong og krypekjeller under bod med utvendig tilkomst.

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

Det ble ikke påvist noe riss/ sprekker i ringmur.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

TG 1 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.

Krypekjeller under bod med utvendig tilkomst.

Inspisert fra yttervegg.

Merknader: Krypekjelleren opplevdes som tørr og godt ventilert på befaringsdagen.

Krypekjelleren hadde ikke noe påvist fuktsperre mot grunnen. Fuktsperre mot grunnen vurderes å være unødvendig da gulvet i boden er utført som spaltegulv med impregnerte gulvbord.

Dersom bodens bruk skal endres og gulvet isoleres, må det gjøres tiltak i krypekjelleren for å begrense fukt påkjenninger fra grunnen.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold ble visuelt kontrollert.

Merknader: Det er stort sett tilstrekkelig fall fra grunnmuren til fritidsboligen. Fall fra grunnmur langs sørfasaden bør forlenges noe.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra terrasse og bod med utvendig tilkomst mot sørvest. Her bør fallet fra konstruksjonene utbedres.

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 mot sørvest. 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 stavlaft og bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Laftede gavler.

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 befaringdagen.

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

Overflater har noe vedlikeholdsbehov.

Det ble påvist enkelte kledningsbord med noe sprekkdannelse.

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 fra 2013.

Vinduene har to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass, fra 2013.

Terrassedør med glassfelt med to-lags glass, fra 2013.

Ytterdør mellom garasje og entré i tett utførelse.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduene var i god stand på befaringdagen og fungerte tilfredsstillende. Kun mindre bruksmerker på overflater.

Fritidsboligen har store vinduer som er plassert under 800 mm fra gulv. Vinduer som er plassert under 800 mm fra gulv har krav til sikkerhetsglass. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på at vinduene har det.

Ytterdører:

Ytterdører og terrassedør fungerte greit på befaringdagen, kun mindre bruksmerker.

Annet:

Vinduer og ytterdører har ikke beslag i overkant. Vinduer og ytterdører er plassert under takutstikk og er lite utsatt for nedbør og fukt.

Vinduer på gavl mot øst er mer utsatt for nedbør, og det bør her monteres beslag over 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 fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner med takåser av rundtømmer. Visuelt undersøkt fra oppe på taket og fra inne i fritidsboligen.

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

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av torv og høyde på skorstein er besikket fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

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

Merknader: Taktekking og skorstein over tak:

Tettesjiktet ligger skjult under torven, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på om at tettesjikt under taktekkingen er godkjent for torvtak.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer inne i fritidsboligen på befaringstidspunktet.

Detaljer ved gjennomføring av skorstein og overgang mellom tak og vegg, er skjult under taktekkingen, og lar seg ikke kontrollere.

Ved stikkprøver ble det påvist forhøyede fuktverdier i taktro i takutstikk mot sørvest. Fukten kommer sannsynligvis fra utettheter mellom takfotbeslag og tettesjikt. Denne overgangen bør tettes med godkjent fugemasse.

Torvtaket har noe vedlikeholdsbehov i form av påfyll av torv på mønet. På befaringsdagen var tettesjiktet synlig gjennom torvtaket. Tykkelsen på torvtaket bør være ca. 150 mm.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Takrenner og beslag på tak:

Påvist enkelte frostsprengte nedløpsrør.

Det kunne ikke påvises noe takstige til skorstein.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke noe tilgjengelig 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 terrasse på ca. 106 m², hvorav ca. 47 m² er overbygget med tak.

Terrassen er oppført i impregneret treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord. Understøttet av vanger i betong og punkter av lettklinkerblokker.

Merknader: Terrassen fremstår som i normalt god stand, med noe vedlikeholdsbehov på overflater. Enkelte rekkverksbord har sprekke-dannelser og behov for vedlikehold.

Deler av terrassen mot nordvest har en høydeforskjell på over 500 mm, og har dermed krav til høyere rekkverk etter dagens krav. Det anbefales at terrenget bygges opp noe for å slippe å endre rekkverket.

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.

Overflate av fliser på vegger. Trepanel i himling.

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

I våtsonen til dusjen er det plassert en innerdør uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Ved innerdør i våtsone er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjsonen bak fliser og belaste veggkonstruksjonen. Løsning av innerdør og gjennomføring i våtsone skal dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes.

Våtrommet ser ut til å fungere, ved dusjing i dusjnise med glassvegg. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjnisen erstattes med annen åpen dusjløsning.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er 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.

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: Overflaten fremstår som stort sett i god stand.

I dusjsonen ble det påvist en sprekk mellom flere fliser langs veggen. Sprekker i fliser kan være tegn på fuktskader eller bevegelser i gulvet. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse for å bedre kunne vurdere skaden.

Fall på gulvet tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet. Det ble påvist fall mot sluk i dusjsonen, men ikke nok til å tilfredsstillende kravet på oppføringstidspunktet.

Vannøl som kommer på gulvet utenfor dusjsonen vil ikke føres til sluk.

Rommet er avgrenset med en oppkant ved innerdør som gjør at en eventuell større lekkasje ikke vil trenge ut i gang eller inn på teknisk rom.

Hjemmelshaver opplyser at våtrommet fungerer fint med dette avviket.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2014
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.

Våtrommet har sluk under badekar, under servant og i dusjnise.

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 fremlagt noen bilder fra da våtrommet var under oppføring. Bildene viser membran på gulv og vegg i dusjsjonen. Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtromsarbeidene fra utførende entreprenør, dette anbefales fremskaffet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

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 finert benkeplate.

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

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, dampovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over platetopp med kullfilter og avkast over overskapet.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, kun med enkelte mindre bruksmerker.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Det ble ikke påvist lekkasjefølger for oppvaskmaskin. Lekkasjefølger anbefales montert.

Ventilator over platetopp fører ikke avtrekksluften ut av bygget, men benytter seg av kullfilter (omluft). Kullfilter (omluft) vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning.

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk ført ut av bygget. Øvrig kjøkkeninnredning vurderes til TG1.

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 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014
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.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på teknisk rom.
Stoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør system i teknisk rom.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.
Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet på teknisk rom via siklemikk i vegg.
Det ble ikke påvist tetting i mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. Dette anbefales utbedret.

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

Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.
Stoppekran er ikke merket.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
Stakeluke og lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak.
Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.

Innebygget sisterner:

Innebygget sisterner på bad.
Det ble ikke påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterner.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse av innebygget sisterner.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i teknisk rom.
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via lufteventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk på bad.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull da mekanisk avtrekk fra kjøkken ikke fører avtrekksluften ut av bygget.

Det anbefales at mekanisk avtrekk fra kjøkken blir ført ut av bygget.

Det anbefales at avtrekk fra bad er i drift hele tiden og at ventiler er åpne da personer oppholder seg i fritidsboligen, for å øke ventilasjonen.

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 2014

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i garasje.

Ledningsnett med skjult anlegg.

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

Det er ikke fremlagt noe samsvarserklæring. Det kan se ut til at de ligger i Boligmappa.no, men de er ikke kontrollert.

På soverom mot sørøst er det en koblingsboks som mangler dekklokk. Dette anbefales utbedret.

Elsikkerhet Norge AS opplyser at det ikke har vært noe tilsyn på anlegget.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 07.08.2024.

Det er fremlagt tegninger fra hjemmelshaver. Planløsningen i fritidsboligen stemmer overens med dagens bruk. Terrasse er utvidet mot sør og vest etter ferdigstillelse, og er ikke med på tegningen.

Opplysninger om forsikringsforhold og festeavgift er opplyst av hjemmelshaver.

Hjemmelshaver har fremlagt et dokument fra Engerdal kommune angående utvendig vann- og avløpstilknytning. I dokumentet fremkommer det at kommunen ikke har fått melding om at eiendommen er tilknyttet vann og avløp, og eier har dermed ikke blitt belastet for vann- og avløpsgebyr.

Det anbefales at det avklares med kommunen angående tilknytning av vann og avløp og eventuelle gebyrer gjøres rede for.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende terrengfall fra terrasse og bod med utvendig tilkomst, og at fall langs sørfasaden bør forlenges lengre unna fritidsboligen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i takutstikk mot sørvest, samt skader på nedløpsrør og manglende takstige til skorstein.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av innerdør i våtsone til dusj uten fremlagt dokumentasjon på utførelse.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av påvist sprekk i dusjsonen, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv etter regelverket på oppføringstidspunktet.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk ført ut av bygget. Øvrig kjøkkeninnredning vurderes til TG1.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte for synliggjøring av en eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, samt ikke påvist lufting av avløp.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Bilder tilstandsgrad 2 TG2



1.3 Terrengforhold

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende terrengfall fra terrasse og bod med utvendig tilkomst, og at fall langs sørfasaden bør forlenges lengre unna fritidsboligen.



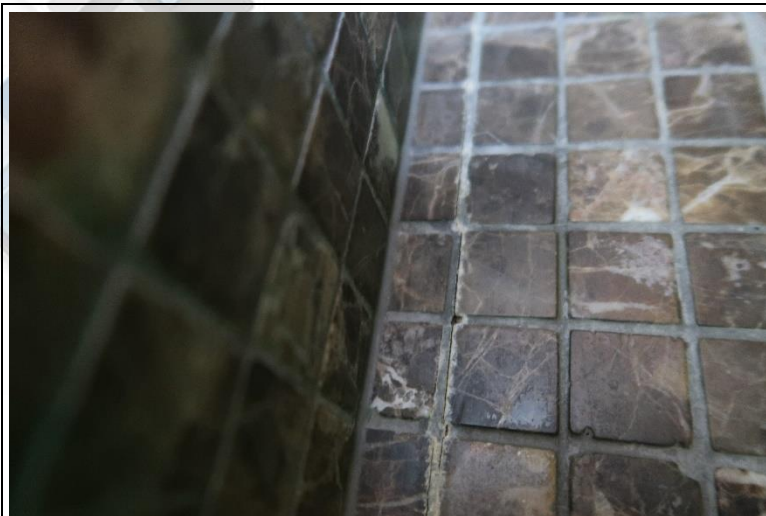
4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i takutstikk mot sørvest, samt skader på nedløpsrør og manglende takstige til skorstein.



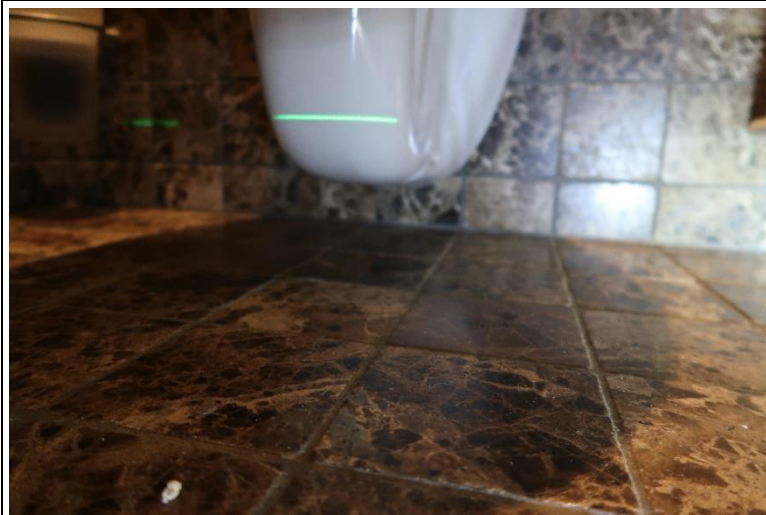
7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av innerdør i våtsone til dusj uten fremlagt dokumentasjon på utførelse.



7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på bakgrunn av påvist sprekk i dusjsonen, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv etter regelverket på oppføringstidspunktet.



10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

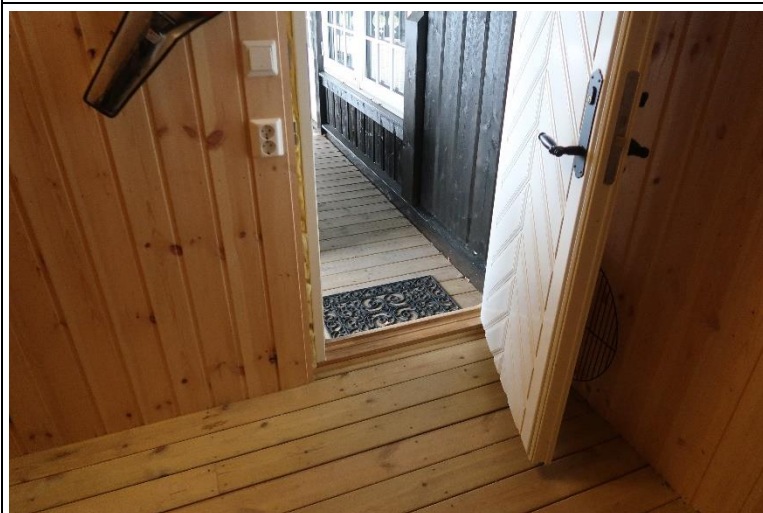
TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte for synliggjøring av en eventuell lekkasje fra innebygget sistene, samt ikke påvist lufting av avløp.

Bilder av diverse merknader



Bilde viser koblingsboks i vegg uten dekklokk.

Bilde er tatt på soverom mot sørøst fra inne i skapet.



Eksempel på manglende kompletteringer rundt ytterdør til bod med utvendig tilkomst.



Eksempel på vedlikeholdsbehov på torvtaket.