

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Vestre Blekmyrmoen 5
2460 Osen



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Søndre Lillebo

Dato: 17/11/2023

Knettmovegen 8

Nybergsund 2422

92826392

sondre@bmsl.no



Byggmester
Søndre 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:36, Bnr: 311
Hjemmelshaver:	Artur Roman Pudzik
Tomt:	1387 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Ikke opplyst om.
Avløp:	Ikke opplyst om.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i Gjensidige forsikring.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	2012

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.10.2023
Forutsetninger (hindringer):	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Barbara Pudzik v/ ARTUR BYGG & EIENDOM 1 AS
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomten ligger i et etablert område for fritidsbebyggelse, og har nærhet til både alpinanlegg og skiløyper på vinteren. Eiendommen har opparbeidet tilkomstvei og oppstillingsplass for biler, samt et areal belagt med stein, beregnet for en sittegruppe eller lignende. Øvrig tomteareal er naturtomt med lyngbakke og furuskog.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på grunnmur av ringmurselementer og støpt plate av betong mot grunn. Støpte fundamenter av betong under søyler og under terrasser.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående villmarkspanel.

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med torv.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår stort sett som i god stand, og godt vedlikeholdt.

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 peisinsats i stue/ kjøkken.

Panelovn på vegg i alle soverom, bod/ tekniske rom og stue/ kjøkken.

Varmekabler på bad, toalettrom og entré.

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

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

1. etasje:

Ca. 2400 mm i alle rom.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

1. etasje:

3 mm avvik i entré.

9 mm avvik i stue/ kjøkken.

6 mm avvik i gang.

4 mm avvik i soverom mot sørøst.

5 mm avvik i soverom mot sørvest.

4 mm avvik i soverom mot vest.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt følgende dokumentasjon fra hjemmelshaver:

- Ferdigattest, datert den 23.01.2015.

- Samsvarserklæring fra elektriker, datert den 16.11.2012. Gjelder installasjon av fritidsboligen.

- Samsvarserklæring fra elektriker, datert den 29.11.2012. Gjelder feilsøking/ reparasjon av utelys.

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

Gulv:

Fliser i entré, bod/ teknisk rom, gang, bad og toalettrom. Laminat på øvrig gulvareal.

Vegger:

Fliser på bad og toalettrom. Øvrig veggoverflate av trepanel.

Himling:

Trepanel i alle himlinger.

Innerdører:

Innerdører med profilerte dørblad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om noen vesentlige endringer etter byggeår.

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1. etasje	95 m ²	7 m ²	102 m ²	115 m ²
Sum bygning	95 m ²	7 m ²	102 m ²	115 m ²

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Uthus		9 m ²	9 m ²	11 m ²
Sum bygning(er)		9 m ²	9 m ²	11 m ²

P-ROM:

Entré, stue/ kjøkken, tre soverom, toalettrom og bad.

S-ROM:

Bod/ teknisk rom.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.

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.

Bod/ teknisk rom er tatt med som S-Rom, på grunn av bruken av rommet på befaringsdagen. Rommet ble brukt til lagring på befaringsdagen.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Gulvmontert innredning med skapdører og heldekkende servant, ett-greps blandebatteri.

- Dusjnische med glassbyggerstein og glassdør.
- Speil på vegg med lysarmatur over.
- Avtrekksvifte på vegg.
- Veggmontert toalett.

Merknader:

Mindre skade på servantskap ned imot gulv.

Toalettrom:

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

- Speil på vegg med lysarmatur over.
- Veggmontert toalett.

Merknader:

Innredningen framstår som i god stand, uten mekaniske skader av betydning.

Bod/ teknisk rom:

Rommet har fliser på gulv og sokkelflis på vegger. Gulvet har fall mot sluk, som er plassert under vaskemaskin.

- Varmtvannsbereder.
- Stoppekran for forbruksvann.
- Samlestokk for forbruksvann.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Sluk i gulv under vaskemaskin.
- Sikringsskap på vegg.

Merknader:

Sluket er lite tilgjengelig, da dette er plassert under vaskemaskin.

Sluket er kun kontrollert med inspeksjonskamera. Det er ikke kontrollert om det er membran under klemring i sluk på grunn av manglende tilkomst.

ANDRE MERKNADER:**Brannsikkerhet:**

Det ble påvist tre brannvarslere, plassert i gang, stue/ kjøkken og i bod/ teknisk rom. Brannvarslerne ble ikke funksjonstestet.

Brannslukningsapparat plassert på stue/ kjøkken, med produksjonsår 2022.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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

17/11/2023



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate av betong 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 grunnforhold og grunnmur å være stabil.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ikke krypekjeller.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader:

Ingen 1.4 Støttemurer

Fritidsboligen har ikke støttemur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet. Det ble påvist luftespalte bak ytterkledningen med musetetting.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

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

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er 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 to-lags glass med ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

Ytterdører:

Inngangsdør og dør til bod/ teknisk rom i tett utførelse med ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

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

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Merknader:

Vinduer:

Vinduene fremstår som i god stand, med normal slitasje på overflater og mindre bruksmerker.

Ytterdører:

Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker og normal slitasje.

Dør inn til bod/ teknisk rom hadde mindre justeringsbehov på befaringsdagen.

Annet:

Vinduer og dører har ikke beslag i overkant. De fleste vinduene er skjermet mot nedbør på grunn av vinduets plassering. På vindu mot nord anbefales det montert beslag i overkant.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner med kaldt loft, og ventilering via ventiler i gavler. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne på kaldt loftet.

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

Det ble påvist noe fuktskjolder rundt gjennomføring av skorstein fra inne på loftet. På befaringsdagen kunne det ikke påvises fukt ved fuktmåling rundt skorsteinen, sannsynligvis fra en eldre lekkasje. Det anbefales at tilstanden overvåkes.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takteking med torvtak.

Skorstein er pusset over tak.

Merknader: Tettesjiktet for torvtak ligger skjult under taktekkingen, og lar seg ikke kontrolleres.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på tettesjiktet.

Tettesjiktet vurderes etter alder og forventet levetid, samt eventuelle påviste lekkasjer eller skader. Forventet levetid kan påvirkes negativt ved valg av feil produkter eller mangelfulle løsninger som er skjult i konstruksjonen. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på valgte produkter og løsninger som er benyttet.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

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

Skorstein har mindre skader på murpuss over tak. Det anbefales at dette utbedres, eller at skorsteinen dekkes med et heldekkende beslag.

Etter befaringen har hjemmelshaver utbedret skorstein over tak med montering av heldekkende beslag.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner i aluminium

Merknader: Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik, kun påvist mindre deformasjon på takfot-beslag mot sørvest.

Taket har ikke tilfredsstillende tilkomstvei til skorstein for feiing og tilsyn, da taket ikke har montert takstige eller annen sikker tilkomstvei for feier.

Etter befaringen har hjemmelshaver utført lokale utbedringer på takfot-beslag.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Fritidsboligen har ventilert kaldt loft, med tilkomst via loftsuke på soverom.

Loftet mot vest, over deler av stue/ kjøkken er ikke kontrollert, grunnet manglende tilkomst.

Merknader: Loftet fremstår som tørt og ventilert på befaringsdagen.

Det ble påvist noe sverte- og muggsopp på taktro og på takkonstruksjon.

På befaringsdagen ble det ikke påvist skadelige høye fuktverdier på takkonstruksjon eller i taktro ved stikkprøver.

Loftet ventileres kun via ventiler i gavlvegger, da isolasjonen på loftet er lagt tett imot taktro ved raft.

Hjemmelshaver opplyser at ventileringen av loftet ble utbedret med ventiler i gavlvegger, etter at det ble avdekket

muggsopp på taktro for ca. 3-4 år siden. Hjemmelshaver opplyser at tilstanden har vært stabil etter utbedring.

Det anbefales at tilstanden overvåkes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse ved inngang på ca. 5 m² som er overbygget med tak, og terrasse mot sørvest på ca. 58 m², hvor ca. 13 m² er overbygget med tak.

Terrasser er oppført i impregneret treverk, rekkverk av stående rekkverksbord på terrasse mot sørvest.

Merknader: Terrassene fremstår som stabil og i grei stand på befaringsdagen.

Det er noe vedlikeholdsbehov på overflater, og bruksmerker forekommer.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har en skorstein, med ett tilkoblet ildsted.

Merknader: Skorstein oppført som elementskorstein, med innbygget peisnnsats i stue/ kjøkken. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på når sist skorstein og ildsteder er blitt kontrollert av feiervesenet. Det kunne ikke påvises noen åpenbare feil eller mangler ved fyringsanlegget. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille/ gulv på grunn, er oppført i betong.

Merknader: Etasjeskille virket stabilt på befaringsdagen. Største retningsavvik per rom ble påvist i stue/ kjøkken, og ble målt til 9 mm avvik. Øvrige retningsavvik er beskrevet under ANNET, lenger fremme i rapporten.

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.
Etasjeskille/ gulv på grunn på fritidsboligen vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 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 og trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Det er vindu i våtsonen til dusjen uten fremlagt dokumentert utførelse. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegg. Det kunne ikke påvises skader på den synlige delen av vinduet.

TG 2 10.1.2 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.
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 i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen. Våtromsgulvet har for lite fall mot sluk utenfor dusjsonen for å tilfredsstillende forskriftskravet på oppføringstidspunktet. En eventuell lekkasje fra toalett eller servant, vil nødvendigvis ikke ledes til sluk. Fallforhold på gulv inne i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2012

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.

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.

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

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

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2012

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 laminat. Glassplate mellom benkeplate og overskap.

Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle- og frysenskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning.

Det registreres komfyrvakt over platetopp og normalt vanntrykk med god avrenning.

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

Det ble søkt etter fukt ved oppvaskbenk og tilstøtende vegg, uten påviste forhøyede verdier.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom som soverom, bod/ teknisk rom, stue/ kjøkken og entré fremstår som i god stand. Det ble påvist generelt lite bruksmerker og skader på overflater.

Merknader:

Merknader ved gulv:

Overflater med normal bruksslitasje. Det ble ikke avdekket fliser med bom/ hulrom under seg.

Enkelte områder med noe knirk i laminatgulv.

Merknader ved vegger:

Overflater med normal bruksslitasje. Det forekommer enkelte merker og mindre skader i overflater som små riper og hakk.

Merknader ved himling:

Overflater med normal bruksslitasje.

Innerdører:

Innerdører fungerte greit på befaringsdagen, uten justeringsbehov.

Mindre bruksmerker forekommer.

13. VVS**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelingsstokk plassert på bod/ teknisk rom.

Stoppekran er plassert i bod/ teknisk rom.

Enkelte kobberrør i bod/ teknisk rom, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Innebygget sisterner:

Innebygde sisterner på bad og på toalettrom.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Støpekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.

Støpekran er ikke merket.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet i bod/ teknisk rom. Det kunne ikke påvises membran i område der vannrør kommer opp av gulvet, og en eventuell lekkasje vil kunne belaste gulvet på en negativ måte da det ikke er membran rundt rørene. Det anbefales at løsningen utbedres.

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

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert. Lufting av avløp gjøres via vakuumentil bod/ teknisk rom.

På befaringsdagen var det noe lukt fra avløpssystemet inne i fritidsboligen. Eier opplyser at dette forekommer når det er langt imellom hver gang fritidsboligen blir brukt. Det anbefales at dette kontrolleres av fagkyndig rørlegger.

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

Innebygget sisterner:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på løsning av lekkasjesikring av sisterner.

Det ble påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterner ved gulv.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i bod/ teknisk rom.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

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

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 13.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke varmesentraler.

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken, toalettrom og bad. Tilluft via veggventil.

Merknader: Det manglet mekanisk avtrekk på toalettrom og luftespalte under eller over dør til bad og toalettrom på befaringsdagen. Hjemmelshaver har opplyst at dette er blitt utbedret, og at det er blitt etablert luftespalte under innerdører.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalettrom med innebygget sisterne og veggmontert servant med skapdører.
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg.

Merknader: Det ble ikke påvist noe fuktføler ved innebygget sisterne for automatisk avstenging av vanntilførsel ved en eventuell lekkasje. Dette anbefales montert.

Etter befaringsdagen har hjemmelshaver utbedret ventilasjonsmuligheten på toalettrommet. Det er blitt montert mekanisk avtrekksvifte i vegg, og etablert spalte under dør, noe det ikke var på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på de elektriske arbeidene som ble utført.

14. Garasje – uthus**TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Frittstående uthus oppført på bjelkelag av tre, understøttet på punkter av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående villmarkskledning.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med taktekking i papp.
Bygningen er uisolert.

Merknader: Uthuset fremstår som stabilt på befaringsdagen, uten store påviste skader.
Yttertaket har ikke takrenner, dette anbefales montert.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**TG 1** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2012

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 bod/ teknisk rom.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæring, datert den 16.11.2012. Samsvarserklæringen gjelder installasjon av fritidsboligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert den 29.11.2012. Samsvarserklæringen gjelder feilsøking og reparasjon av utelys.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke 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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 30.10.2023.

Opplysninger om forsikringsforhold er opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av fritidsboligen eller uthuset, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

Årlige kostnader er opplyst til 13 364,-, og dekker vei- vann- og avløpsavgift.

Etter befaringen har hjemmelshaver opplyst at følgende endringer er blitt utført:

- Kontrollert og tilpasset utvendige omramminger rundt vinduer, for å sikre tilstrekkelig avstand mellom vannbrett og omramming.
- Montert nytt beslag på skorstein over tak.
- Utbedret takfot-beslag.
- Montert mekanisk avtrekk på toalettrom og utbedret manglende tilluft mulighet til bad og toalettrom.
- Utbedret membran rundt vannrør i gulv på bod/ teknisk rom.

Alle disse endringene er blitt utført etter befaringen den 30.10.2023. Endringene er ikke kontrollert av bygningskyndig.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Takstmannens vurdering ved TG2:	
5.1	Innvendig Loft
	TG2 settes på bakgrunn av påvist sverte- og muggsopp på taktro og takkonstruksjon.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsonen til dusjen.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av manglende fall mot sluk utenfor dusjsonen.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på innebygde sisterner, samt påvist avløpslukt på befaringsdagen.
13.6	Toalettrom
	TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring og dokumentasjon av sisterne i vegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG3 settes på bakgrunn av manglende takstige eller annen sikker tilkomstvei til skorstein.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Bilder tilstandsgrad 2 TG2



5.1 Innvendig loft

TG2 settes på bakgrunn av påvist sverte- og muggsopp på taktro og takkonstruksjon.



5.1 Innvendig loft

TG2 settes på bakgrunn av påvist sverte- og muggsopp på taktro og takkonstruksjon.



10.1.1Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsonen til dusjen.

Bilder av diverse merknader



Bilde viser fuktskjolder/ tegn på lekkasje ved skorstein.

På befaringsdagen kunne det ikke påvises fukt på berørt område, sannsynligvis fra en eldre lekkasje.

Tilstanden bør overvåkes.



Isolasjonen er lagt tett imot taktro ved raft, som hindrer utlufing av kaldt loft via raft.



Mindre skade på servantskap på bad.



Eksempel på overflateslitasje på terrassegulv mot sørvest.