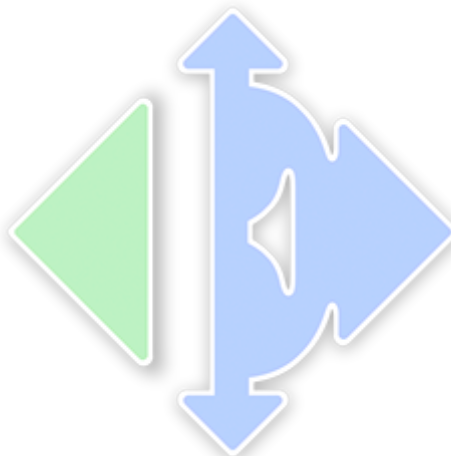


Tilstandsrapport for fritidsbolig
Ulvelavet 1
2485 Rendalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 19/08/2025

Knettmovegen 8
Nybergsund 2422
92826392
sondre@bmsl.no



Byggmester
Sondre Lillebo AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:12, Bnr: 299
Hjemmelshaver:	Anders Martin Solberg
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1892 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Privat vann via Renåfjellet AS
Avløp:	Tilkoblet kommunalt avløpssystem.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	975 100,- (2021)
Byggeår:	1992-2005

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.06.2023/ 17.08.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Rapporten er en oppdatert versjon av en tidligere rapport, datert den 27.06.2023. Rekvirent opplyser at det ikke er utført endringer, og at fritidsboligen er benyttet lite etter sist befaringsdato. Opplysninger ved sist befaringsdato, blir også benyttet i denne rapporten.
Oppdragsgiver:	Dag Håkon Solberg
Tilstede under befaringen:	Hilde Sandaker og Per Torper
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Naturtomt i hellende terreng, opparbeidet med gruset oppstillingsplass for biler.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med moderat radonstråling. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av støpte vanger av betong. Punktfundamentering av terrasse.

Bjelkelag med krypekjeller.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig med noe vedlikeholdsbehov. Innvendige overflater med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Enkelte bygningsdeler har kort- eller utgått forventet levetid.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue.

Elektriske varmekabler på bad.

Elektriske panelovner på soverom mot sørvest og i soverom mot nordøst.

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

Romhøyde:

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

Ca. 2350mm i entré, gang, bad, kjøkken og på alle soverom.

Ca. 2600mm i stue (målt på det høyeste). Varierende romhøyde i stue, på grunn av takkonstruksjonens oppbygging.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver før befaringen den 19.06.2023:

- Tegninger av fritidsboligen.

- Rapport fra brannforebygger, datert 03.10.2018.

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

Belegg på bad. Heltregulv på øvrige gulvoverflater.

- Merknader:

Det ble påvist bruksslitasje i form av riper og hakk.

Heltregulvet har enkelte større tørkesprekker i mellom gulvbordene.

Vegger:

Trepanel på alle vegger.

- Merknader:

Enkelte hakk og riper forekommer, men ikke mer enn hva man må forvente, alder tatt i betraktning.

Himling:

Trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Normal bruksslitasje. Riper og hakk forekommer.

Innerdører:

Innerdører med trefyllingsdører.

- Merknader:

Innerdører med normal bruksslitasje. Enkelte innerdører har justeringsbehov.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

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

- Dusjkabinett.**- Gulvmontert toalett.****- Varmtvannsbereder.****- Stoppekran for forbruksvann****- Lufteventil i yttervegg.****Merknader:**

Bruksslitasje på innredning.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I forbindelse med en vannlekkasje forårsaket av frost i 2023, ble det byttet:

- Termostat til gulvvarme på bad.**- Byttet oppvaskmaskin på kjøkken.**

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	89 m ²			57 m ²	89 m ²	
SUM BYGNING				57 m ²	89 m ²	
SUM BRA	89 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Anneks		12 m ²		9 m ²		12 m ²
Uthus		13 m ²				13 m ²
SUM BYGNING		25 m ²		9 m ²		25 m ²
SUM BRA	25 m ²					

BRA-i:

Entré, fire soverom, bad, kjøkken, gang og stue.

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

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Byggene er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

Uthus:

Uthuset er oppført på punkter av lettklinkerblokker, med uisolert bjelkelag av tre.
Yttervegger av bindingsverk. Hjemmelshaver opplyser at det ene rommet har isolerte yttervegger.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.
Vinduer med tre-lags glass. Ytterdører av tre i tett utførelse.

- Merknader:

Det er påvist sprekke i det ene glasset på vinduet mot øst.
Uthuset har vedlikeholdsbehov på fasade, dører og vinduer.
Nedløpsrør mangler utkast.
Vinduer og dører mangler beslag både over og under.
Det er merkbare retningsavvik/ skjevheter i gulvet.

Anneks:

Annekset er oppført på punkter av lettklinkerblokker, med opplyst isolert bjelkelag av tre.
Yttervegger oppført med lafteplank.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.
- Merknader:
Annekset har vedlikeholdsbehov på tak, fasader, vinduer og dører.
Fundamenter trenger justering, da det er merkbare retningsavvik/ skjevheter i gulvet.
Terrengfall fører overflatevann inn mot konstruksjonen, og bør utbedres.
Rekkverk på veranda er for lavt etter dagens krav. Målt høyde på befaringsdagen var 870mm.
Ytterveggen er ført helt ned til terreng på nordøst siden av bygget. Dette kan over tid medføre fukt- og råteskader. Sintef byggforsk anbefales at avstand mellom terreng og ytterkledning er minst 300 mm.
Nedløpsrør mangler utkast.
Vinduer og dører har justeringsbehov, og mangler beslag både over og under vinduer og ytterdører.

Uthuset og annekset har innlagt strøm via skjøteledninger. Dette er ikke en godkjent løsning. El-anlegget anbefales kontrollert av fagkyndig installatør.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

19/08/2025



Sondre Lillebo

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.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fritidsboligen har grunnmur av støpte vanger av betong.

Terrasse og søyler er punktfundamentert på lettklinkerblokker.

Hjemmelshaver opplyser at byggegrunn består av fylling av stein og sand.

Merknader: Det ble påvist sprekker i grunnmuren, og skjevheter ved punktfundamentering av terrasser.

Punktfundamentering av terrasse bør justeres/ rettes opp.

Det ble påvist riss/ sprekker i ringmuren. Det anbefales at disse utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen, forårsaket av for eksempel sviktende fundamentering eller ikke tilfredsstillende isolering mot frost. Om sprekken blir større, må det vurderes om fundamentering må utbedres.

Fritidsboligen er oppført på vanger av betong, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

Bilde viser eksempel på sprekke i grunnmur.



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 fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Hele fritidsboligen har krypekjeller med ca. 300-500 mm høyde mellom bakken og bjelkelaget.

Krypekjelleren er kontrollert fra innsiden.

Merknader: Det ble på befaringsdagen ikke påvist noe råteskader eller muggvekst på overflater. Krypekjelleren opplevdes som tørr, og ventilering er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist fuktsperre mot grunnen, Sintef byggforsk anbefales fuktsperre mot grunn for å begrense avdamping fra grunnen. Avdamping fra grunnen kan forårsake skader på bjelkelaget.

På befaringsdagen var det lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen. Organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon, og forårsake skader. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes.

På befaringsdagen ble det påvist utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom stubbloftsplater under badet. Utettheter i stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres.

Bilde viser lagring av organisk materiale i krypekjeller.



TG 2 1.3 Terrengforhold

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 langs østfasaden.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres langs østfasaden. 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 grunnmuren og krypekjelleren, og kan over tid forårsake skader.

Bilde viser terrengfall langs østfasaden.



2. Yttervegger

TG 2 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.

Yttervegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende malt 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 befaringsstidspunktet.

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.

Ytterkledningen har vedlikeholdsbehov, spesielt på fasade mot sør.

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer:

Vinduer med koblede glass, opplyst montert i 1997.

Ytterdører:

Ytterdør med glassfelt med to-lags glassfelt.

Terrassedør fra 2005, med to-lags glassfelt.

Alle åpningsbare vinduer og dører er funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduer med vedlikeholdsbehov. Det ble påvist en del sprekker i treverket utvendig, samt slitasje på overflatebehandling.

Enkelte vinduer har justeringsbehov.

Innvendig har flere av vinduene misfarging i treverket.

Ytterdører:

Ytterdører med vedlikeholdsbehov. Overflate har bruksslitasje.

Dørhåndtak til ytterdør er festet med ståltråd, og er ikke en god/ varig løsning. Dørhåndtak må festes bedre.

Annet:

Alle vinduer mangler beslag over og under vinduene. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Det kunne ikke påvises råteskader på vinduene på befaringsdagen.

Over halvparten av forventet levetid er utløp, og vinduer og ytterdører må forventes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Bilde viser dørhåndtak festet med ståltråd.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner med ventilering via luftespalte i raft. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne i fritidsboligen.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket svanker/ nedbøyninger på takkonstruksjonen.

Det ble ikke påvist fluenetting i luftespalter ved raft. Fluenetting anbefales montert, da dette hindrer at insekter og skadedyr etableres seg på loft og i takkonstruksjon.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1996/ 1998

Det er påvist 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.

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 takshingel og høyde på skorstein er besikttet fra oppe på taket.

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:

Hjemmelshaver opplyser at det ble i 1996 lagt en underlagspapp som lå som taktekking frem til 1998, da takshingelen ble montert.

På befaringsdagen ble det påvist mose og generelt vedlikeholdsbehov på taktekkingen. Mose på taktekking, vil over tid skade taktekkingen, og redusere forventet levetid.

På befaringsdagen ble det påvist påbegynnende oppsprekking av takshingelen, og tegn på elde. Forventet levetid på taktekking av takshingel er utgått, og det må påregnes at yttertaket skiftes ut i nær fremtid.

Takrenner og beslag på tak:

Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da frostsprengte nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader.

Takrenne mot nord har deformasjoner, og må skiftes ut for å kunne ivareta sin funksjon.

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

Bilde viser skade på takrenne mot nord, og mose på yttertaket.



5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftskonstruksjon er ikke kontrollert, da det ikke ble lokalisert noe luke eller annen tilkomstmulighet til loft.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse ved inngang på ca. 11 m², og terrasse mot vest på ca. 46 m², hvorav ca. 14 m² er overbygget med tak.

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

Merknader: Enkelte fundamenter trenger justering/ oppretting, da disse har skjevheter og ser ut til å ha sunket. Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Rekkverk ble målt til 830mm på befaringsdagen. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 1000 mm. Rekkverkshøyde skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. På befaringsdagen ble det påvist deformasjoner og skjevheter på rekkverk på terrasse mot vest. Terrassegulvet har bruksslitasje i form av riper og hakk, og slitasje på overflatebehandling.

Bilde viser skjevhet i fundament, under terrasse mot vest.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av trepanel på vegger og himling.

Overflater bak dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst bak dusjkabinett. Det var ikke fysisk mulig for bygningssakkyndig å flytte på dusjkabinettet.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje. Enkelte panelbord har en del tørkesprekker.

Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er benyttet trepanel, og det er montert et vindu der. Veggene og vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett.

Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning, da vegoverflaten ikke er egnet for direkte vannpåkjenning, og vil få fuktskader ved eventuell fuktpåkjenning.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate av belegg på gulv, med oppbrett på vegger.

Overflater under dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst under dusjkabinett. Det var ikke fysisk mulig for bygningssakkyndig å flytte på dusjkabinettet.

Merknader: Det ble på befaringsdagen påvist flekker og merker i belegget, spesielt ved baderomsinnredningen.

Hjemmelshaver opplyser at flekkene kommer fra et teppe med gummiert underside.

Det ble påvist limslipp i belegg mellom gulvbelegg, og underliggende konstruksjon, ved dør og langs yttervegg.

Limslipp i belegg kan være indikasjon på fuktproblematikk i gulvet. Ved fuktsøker på overflater, kunne det ikke påvises indikasjon på fukt under gulvbelegget.

Fallforhold på tilgjengelig gulv tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet. Målt høydeforskjell på ca. 85mm fra sluk, til topp belegg ved dør.

Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert, grunnet manglende tilkomst.

Bilde viser misfarging av gulvbelegg.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av gulvbelegg på gulv. Gulvbelegget er opplyst montert i 2003.

Ikke membran/ tettesjikt på vegger.

Forventet levetid på gulvbelegg som membran er ca. 25 år.

Merknader: På grunn av at det ikke er etablert noe membran/ tettesjikt på vegger i våtsonen, vurderes tettesjiktet som mangelfullt. Veggoverflater vil få fuktskader ved fuktbelastning. Veggoverflater er skjermet ved dusjing i tett dusjkabinett.

Gulvbelegget har kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom, da det allerede fantes et hull fra inne i kjøkkenbenken. Det ble målt etter fukt inne i veggkonstruksjonen, uten påviste forhøyede verdier. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er 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 råtne i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning av heltre med profilerte fronter.

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

Frittstående hvitevarer som kjøle/- fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Ventilator over komfyr.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning med slitasje på overflater.

Benkeplaten har noe misfarging/ slitasje ved oppvaskkum.

Enkelte skapdører har justeringsbehov.

Ventilator fører avtrekksluften ut av bygget.

På befaringsdagen ble det påvist misfarging/ fuktskjolder på gulv ved komfyr. Ved fuktmåling kunne det ikke påvises skadelige fuktverdier. Ukjent årsak.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og slitasje på innredningen, samt noe justeringsbehov på skapdører.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen

9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**10. VVS**

TG 1

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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 tilfredsstillende.

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

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekran er plassert på bad.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

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

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering. Stakemulighet via sluk. Hjemmelshaver opplyser at lufting av avløp er ført over tak, og avsluttet på kaldloftet. Det anbefales at lufting føres videre over tak, da det ofte kan forekomme kondensproblematikk og fuktskader på kaldloft der lufting av avløp er avsluttet.

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

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

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

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert på bad.
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.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med tradisjonell stikkontakt. Alle varmtvannsberedere som har en effekt på over 1500 W, må være direkte tilkoblet uten bruk av tradisjonell stikkontakt. Kravet ble innført i 2014, og bakgrunnen er først og fremst brannsikkerhet. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft.

Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt. Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at varmtvannsberederen fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsberedere.

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 mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventiler i oppholdsrom og på bad.

Merknader: Fritidsboligen har ikke mekanisk avtrekk fra bad. Manglende mekanisk avtrekk fra bad er vurdert som en ikke tilfredsstillende løsning, og det anbefales at det etableres en avtrekksvifte på badet.

Luftespalte under innerdører til badet, er mindre en anbefalt i henhold til Sintef Byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk anbefaler at luftespalte under eller over innerdør til bad bør være minst 15 mm. På befaringsdagen ble spaltene under innerdør til bad og vaskerom målt til ca. 6 mm.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

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 2001

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 plassert ute på terrasse mot øst. Overbelastningsvern på 63A.

Ledningsnett i hovedsak av åpent anlegg.

Merknader: Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller samsvarserklæringer på det elektriske anlegget. Kursfortegnelse er slitt og utydelig, denne bør byttes/ utbedres.

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).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 17.06.2023.

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

Det er ikke utarbeidet noe ny egenerklæring ved oppdatering av rapporten, da det er opplyst om at det ikke er noen endringer fra tidligere.

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

- Inngang er flyttet fra vestsiden til østsiden.

- Det er etablert et soverom der det på tegningen er et tørkerom (soverom mot vest).

Tegningene er ikke stemplet og datert fra kommunen, og det er usikkert om dette er samme tegning som kommunen har i sine systemer.

Det er ikke fremlagt tegninger av sidebygninger, lovlig bruk er ikke vurdert.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at kommunen kontaktes for kontroll av godkjent bruk av fritidsboligen, da planløsningen fraviker fra fremlagte plantegninger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble påvist sprekker i grunnmuren, og skjevheter ved punktfundamentering av terrasser. Punktfundamentering av terrasse bør justeres/ rettes opp, og sprekker utbedres.
1.2	Krypekjeller
	På befaringsdagen var det lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen. Organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon, og forårsake skader. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes.
	På befaringsdagen ble det påvist utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom stubbloftsplater under badet. Utettheter i stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres.
1.3	Terrengforhold
	Terrengfall langs østfasaden er ikke tilfredsstillende.
2.1	Yttervegger
	Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.
	Overflater har vedlikeholdsbehov, spesielt fasade mot sør.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og ytterdører har vedlikeholdsbehov.
	Dørhåndtak til ytterdør er festet med ståltråd.
	Over halvparten av forventet levetid er utløpt.
	Alle vinduer mangler beslag over og under vinduene. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	På befaringsdagen ble det påvist mose og generelt vedlikeholdsbehov på taktekkingen. Mose på taktekking, vil over tid skade taktekkingen, og redusere forventet levetid.
	På befaringsdagen ble det påvist påbegynnende oppsprekking av takshingelen, og tegn på elde. Forventet levetid på taktekking av takshingel er utgått, og det må påregnes at yttertaket skiftes ut i nær fremtid.
	Påviste frostsprengte nedløpsrør og skader på takrenne mot nord.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Enkelte fundamenter trenger justering/ oppretting, da disse har skjevheter og ser ut til å ha sunket.
	Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Rekkverkshøyde skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen.
	Terrassegulvet har bruksslitasje i form av riper og hakk, og slitasje på overflatebehandling.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er benyttet trepanel, og montert vindu der.
	Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Flekker og misfarging av gulvbelegg.
	Limslipp mellom gulvbelegg, og underliggende konstruksjon.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og slitasje på innredningen, samt noe justeringsbehov på skapdører.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt. Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at varmtvannsberederen fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsberedere.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er noe mekanisk avtrekk fra badet.
	Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av at det ikke er etablert noe membran/ tettesjikt på vegger i våtsonen. Veggoverflater vil få fuktskader ved direkte fuktbelastning. Veggoverflater er skjermet mot direkte vannpåkjenning, ved dusjing i tett dusjkabinett.
	Prisvurdering gjelder etablering av tettesjikt i våtsone.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-