

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Ryskdalen hytteområde 43
2423 Østby



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 24/02/2025

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	<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: 2
Hjemmelshaver:	Gerd Svindahl og Kai Erik Svindahl
Seksjonsnr:	-
Festenr:	19
Andelsnr:	-
Tomt:	Ikke opplyst om. m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Privat vann fra felles vannverk.
Avløp:	Privat avløpssystem.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i IF
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	1982

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.09.2024
-----------------------	------------

Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Forutsetninger:

Etter befaringen har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. Arbeidene er beskrevet under "Tilleggsopplysninger" bakerst i rapporten, og under enkelte punkter i rapporten. Arbeidene er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

Oppdragsgiver:	Gerd Svindahl og Kai Erik Svindahl
-----------------------	------------------------------------

Tilstede under befaringen:	Gerd Svindahl, Kai Erik Svindahl og Ann-Kristin Svindahl Erlandsen
-----------------------------------	--

Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
----------------------------	------------------

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng.

Tomten har gruset adkomstvei og oppstillingsplass for parkering av biler.

Tomten er festetomt.

Hjemmelshaver til feste er: Gerd Svindahl og Kai Erik Svindahl.

Bortfester er: Østby Sameieskog ANS.

Årlig festeavgift for inneværende år: Ikke spesifisert, inkludert i årlige kostnader til utmarkslaget.

Årlige kostnader ved tomten er opplyst å være 15 025,-. Dette dekker snøbrøyting av vei og gårdsplass, veivedlikehold, renovasjon, vann, festeavgift, eiendomsskatt, tømning av septiktank og tv/ internett.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på punkter av lettklinkerblokker og bjelkelag mot ventilert krypekjeller.

Yttervegger av laftet tømmer i opprinnelig del, stavlaft og bindingsverk i tilbygg.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Vedlikeholdt og oppgradert fritidsbolig.

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:

Peis i stue.

Panelovn på vegg i stue, spisestue, alle soverom og toalettrom.

Elektriske varmekabler i entré 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. 1960 mm - ca. 2950 mm (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. Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.

Største registrerte retningsavvik per rom ble målt til 54 mm avvik i entré/ gang.

De fleste rom har merkbare retningsavvik på gulv.

Etter befaring 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekk opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre

Skorstein og ildsted:

Fritidsboligen har en skorstein og ett ildsted.

- Merknader:

Ildsted og skorstein fremstår som i normalt god stand.

Hjemmelshaver har fremlagt tilsynsrapport fra brannforebygger, datert den 11.06.2019. Det var ingen påviste avvik ved tilsynet.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist brannvarsler i fritidsboligen, samt et brannslukningsapparat med pulver plassert i bod.

- Merknader:

Det ble ikke påvist produksjonsår på brannslukningsapparatet. Brannslukningsapparater med pulver har en levetid på 10 år.

Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Tegninger av fritidsboligen, datert den 11.10.2006.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende bytting av termostat i entré, datert den 22.12.2015.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av jordspyd og utskifting av skrusikringer til automatsikringer, datert den 08.12.2017.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende installasjon av tilbygg, datert den 20.11.2007.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende opplegg av stikkontakter, datert den 02.05.2013.
- Faktura fra elektriker vedrørende montering av gulvvarme i entré og montering av jordfeilbryter, datert den 24.08.2004.
- Tilsynsrapport fra brannførebygger vedrørende fyringsanlegget, datert den 11.06.2019.
- Faktura fra rørlegger vedrørende tett avløp fra en klosett, datert den 09.03.2022.
- Faktura fra maskinentreprenør vedrørende utbedring av tilkomstvei, datert den 31.12.2020.
- Tilsynsrapport fra Eidsiva (Elvia), datert den 14.07.2017.
- Faktura vedrørende utbedring av råteskader og oppretting av fundamenter, datert den 13.08.2023.
- Bilder fra utbedring av råteskader i 2023.
- Faktura fra rørlegger vedrørende reparasjon etter lekkasje i kjøkkenbenk, datert den 04.10.2024.
- Byggetillatelse for tilbygg, datert den 04.01.2007.

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

Gulv:

Fliser på bad og i entré. Belegg på toalettrom. Tregulv på øvrige gulvoverflater.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Riper og hakk forekommer. Det ble påvist bom/ hulrom under enkelte fliser i entré.

Toalettrom mangler gulvlist.

Noe knirk forekommer på enkelte områder med tregulv.

Merker etter tidligere delevegg på soverom ved kjøkken.

Vegger:

Overflater av trepanel og laftede vegger.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand. Normal bruksslitasje.

Noe fuktskjolder etter tidligere lekkasje i sørvestre hjørne av stue. Det ble påvist fukt ved fuktmåling, men ikke skadelig høye verdier.

Tilstanden bør overvåkes.

Merker etter tidligere delevegg på soverom ved kjøkken.

Himling:

Himling av trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Normal bruksslitasje på overflater.

Merker etter tidligere delevegg på soverom ved kjøkken.

Innerdører:

Innerdører av varierende type og årstall.

- Merknader:

Innerdører har normal bruksslitasje på overflater og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Veggmontert innredning med skuffer og skapdører med heldekkende servant.

- Dusjkabinett.

- Speilskap på vegg.

- Veggmontert toalett.

- Naturlig ventilasjon via veggventil.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand på befaringsdagen.

Det anbefales at innredningen flytter noe ut fra delevegg, da skuffene er i konflikt med trepanelen på veggen.

Toalettrom:

Veggmontert innredning med skapdører og heldekkende servant.

- Gulvmontert toalett.

- Speilskap på vegg.

- Veggmontert varmtvannsbereder.

- Sikringskap.

- Avtrekksventil i himling.

- Stoppekran for forbruksvann.

Merknader:

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

- Ca. 2001- Tilbygg mot vest med spisestue, et soverom og tilhørende terrasse.
 - Ca. 2006- Tilbygg mot sørøst med bad, to soverom, entré/ gang og bod.
 - Ca. 2014- Innlagt vann til fritidsboligen.
 - Ca. 2014- Oppgradering av toalettrom med nye overflater.
 - Ca. 2023- Utskifting av søyler, sviller og lafteknuter med råteskade mot vest.
 - Ca. 2023- Skiftet ut terrassegulv under tak på terrasse mot vest.
 - Ca. 2023- Flere nye fundamenter under fritidsboligen, samt oppretting av eksisterende.
-

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	99 m ²			40 m ²	95 m ²	4 m ²
SUM BYGNING	99 m ²			40 m ²	95 m ²	4 m ²
SUM BRA	99 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/ gang, toalettrom, bad, fire soverom, bod, stue, kjøkken og spisestue

BRA-e:**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.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Fritidsboligen har et hemsareal over bod uten målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Hemsarealet har et gulvareal på ca. 5 m².

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

24/02/2025



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.

Fritidsboligen er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker.

Merknader: Det ble påvist noe skjevheter i pilarer, og større skjevheter på gulv inne i fritidsboligen. På bakgrunn av påviste skjevheter vurderes byggegrunn som noe ustabil, og det må påregnes noe oppretting av pilarer. Ved denne type fundamentering vil det erfaringsmessig bli behov for justering og tilpassing over tid. Etter befaring 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekk opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre.

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

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.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Deler av krypekjelleren har for lav høyde for å kunne kripe under og kontrollere. Krypekjelleren er kontrollert fra tilgjengelige steder under og rundt fritidsboligen.

Merknader: Siden det ikke er mulig å kontrollere hele krypekjelleren fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand deler av krypekjelleren er i.

Kontrollert del av krypekjelleren fremstår som tørr og godt ventilert på befaringsdagen.

Høyden i krypekjelleren varierer fra ca. 100 mm til 700 mm.

Det ble på befaringsdagen ikke påvist råteskader i krypekjelleren.

Rundt avløpsrør fra kjøkken var det på befaringsdagen fukt på undersiden av bjelkelaget fra en pågående lekkasje fra et rør i kjøkkenbenken. Lekkasjen ble oppdaget på befaringsdagen og hjemmelshaver opplyser at rørlegger er kontakt for utbedring.

Hjemmelshaver opplyser den 06.10.2024 at lekkasjen er utbedret av rørlegger.

Krypekjelleren har ikke fuktsperre mot grunn, noe som anbefales montert.

Krypekjeller er å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte og bør holdes under oppsikt.

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 nordvest-fasaden.

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

Yttervegger av laftet tømmer på opprinnelig del. Stavlaft og bindingsverk på tilbygg, utvendig kledd med stående trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.
Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Det kunne ikke påvises noe luftespalte for utlufting av ytterkledningen, noe som heller ikke var vanlig på denne type bygning eller byggeåret fra da fritidsboligen ble oppført.

Yttervegger mot nordvest ligger nært terreng, noe som øker risikoen for fuktskader. Det anbefales at terrenget senkes så man oppnår en høydeforskjell på minst 300 mm fra yttervegg til terreng.
Yttervegger har noe vedlikeholdsbehov, og det ble påvist en del oppsprukne kledningsbord.

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

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår, og fra da tilbyggene ble oppført. På kjøkken er det et vindu med produksjonsår fra 2012, vinduet har to-lags glass.
Vinduer i tilbygg har koblede vinduer med enkle glass. Vinduer i opprinnelig del har enkle glass og varevindu.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra opprinnelig byggeår.
Terrassedør med koblede enkle glass, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra da tilbygget ble oppført.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringdagen.
Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:

Vinduer:

Vinduer fra opprinnelig byggeår har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer i opprinnelig del lot seg ikke åpne, ved bruk av normal kraft.

Øvrige vinduer var i normalt god stand på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende. Kun mindre bruksmerker og mindre justeringsbehov.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

Ytterdører:

Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun normalt vedlikeholdsbehov.

Ytterdør har en del bruksslitasje og er preget av elde.

Annet:

Vinduer har ikke beslag i overkant av vinduer. De fleste vinduene er plassert under store takutstikk og er skjermet mot direkte vannpåkjenninger. Vinduer på gavlvegger er mer utsatt for nedbør, og det bør monteres beslag over disse.

Alle dører og vinduer er av eldre dato, og det kan ikke forventes at de skal fungere som moderne vinduer og ytterdører. Forventet levetid på vinduer og ytterdører fra byggeår er utløpt, og må påregnes å bli byttet ut i nær fremtid.

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. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne i fritidsboligen.

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

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takteking og skorstein over tak:

Takteking med torvtak og høyde på skorstein er besikket fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner av tre på taksider mot sør og øst ved inngangsparti. Øvrige taksider har ikke takrenner.

Takrenne mot sør og øst har ikke nedløp.

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

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

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

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Hjemmelshaver opplyser at det tidligere har vært vanninntrenging ved delevegg mellom stue og gang. På befaringsdagen kunne det ikke påvises skadelig høye fuktverdier der, men noe forhøyede verdier. Tilstanden bør overvåkes. Etter vanninntrengingen ble det etablert bedre lufting ved inngangsdør.

Forventet levetid på tettesjiktet er utgått på opprinnelig del, og det må påregnes at tettesjiktet skiftes ut i nær fremtid.

På befaringsdagen ble det påvist en del mose på torvhold. Torvhold på taksider mot nord har råteskader og bør skiftes ut.

På befaringsdagen ble det påvist noe sprekker i fugemasse mellom heller på skorstein over tak. Fuger bør utbedres, eller heldekkende beslag monteres.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Takrenner og beslag på tak:

Det anbefales at takrenner og nedløpsrør monteres på taksider der det i dag ikke er takrenner eller nedløp.

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 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse med tilkomst fra spisestue på ca. 25 m², hvorav ca. 9 m² er overbygget med tak. Terrasse ved inngang på ca. 15 m², hvorav ca. 1 m² er overbygget med tak.

Terrasser er oppført i impregnert treverk, med rekkverk av liggende rekkverksbord.

Merknader: Det ble påvist råteskader i understøttelser på begge terrassene, og det må påregnes at enkelte understøttelser skiftes ut.

Rekkverk er for lavt etter dagens krav, da terrassen er over 500 mm over terreng.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate med trepanel på vegger. Himling med trepanel.

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

Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, da det er benyttet trepanel der. Veggen er skjermet mot direkte vannpåkjenninger ved dusjing i tett kabinett. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate med fliser på gulv, med sokkelflis på vegg.

Merknader: Overflaten fremstår som i normalt god stand, uten påviste store skader på befaringsdagen. Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv. Gulvareal under dusjkabinett ble ikke kontrollert.

Våtromsgulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold. På befaringsdagen ble det påvist motfall mot sluk på hele våtrommet. Sluket er plassert på samme høyde som topp terskel på innerdør. En eventuell lekkasje fra toalett eller servant vil ikke føres til sluk, men mot innerdør. Det er viktig at sluket holdes rent så avrenning i sluk er tilfredsstillende, da en eventuell oversvømmelse fra sluk vil føres mot innerdør og ut av våtrommet.

Etter befaring 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekk opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

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 kunne ikke påvises noe membran i sluk under klemring på grunn av klemringens utforming.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling, da våtrommet alltid har hatt dusjkabinett. Det ble målt etter fukt ved rørgjennomføring fra toalettrom, uten forhøyede verdier.

Forventet levetid på membran er snart utløpt.

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 avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, fryser og kjøleskap.
Ventilator over platetopp.

Merknader: Innredningen fremstår som i normalt god stand, kun med enkelte mindre justeringsbehov av skapdører. På befaringsdagen ble det påvist en lekkasje fra et vannrør i kjøkkenbenk. Det ble gjort tiltak for å begrense lekkasjen på befaringsdagen. Lekkasjen var også synlig fra krypekjelleren under fritidsboligen. Hjemmelshaver opplyser den 06.10 at lekkasjen er utbedret av rørlegger.

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

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

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.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av kobberør. Enkelte plastrør fra toalettrom til kjøkken.

Stoppekran er plassert på toalettrom.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:

Det påvist lekkasje i kjøkkenbenk på befaringsdagen. Omfanget er beskrevet under "kjøkken". Hjemmelshaver opplyser den 06.10.2024 at lekkasjen er utbedret av rørlegger. Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen. Stoppekran er ikke merket.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp føres over tak. Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende. Avløp fra servant på toalettrom, servant på bad og avløp fra dusjkabinett føres til sluk på badet.

Innebygget systerne:

Innebygget systerne på bad.

Det ble ikke påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra systerne. Hjemmelshaver opplyser at plate på topp av innkassing av systerne er avtagbar for inspeksjon. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse.

Annet:

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen er tilknyttet en 6 m³ tett tank for avløp fra toaletter. Infiltrasjonsanlegg for gråvann. Tilstanden på utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert. Det er ikke opplyst om at anlegget ikke fungerer som det skal.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter plassert på vegg i toalettrom.
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke varmesentraler.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres med naturlig avtrekk på toalettrom og bad. Tilluft via luftespalte i vinduer.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes som ikke tilfredsstillende da bad og toalettrom ikke har mekanisk avtrekk, og på grunn av at avtrekk fra kjøkken ikke fører avtrekksluften ut av bygningen.

Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 30.06.2017

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ca. 1982/ 2001/ 2006

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 varmtvannsbereider 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på toalettrom. Skrusikring på hovedsikring.

Ledningsnett av åpent anlegg.

Merknader: Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Faktura fra elektriker vedrørende montering av gulvvarme i entré og montering av jordfeilbryter, datert den 24.08.2004.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende installasjon av tilbygg, datert den 20.11.2007.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende opplegg av stikkontakter, datert den 02.05.2013.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende bytting av termostat i entré, datert den 22.12.2015.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av jordspyd og utskifting av skrusikringer til automatsikringer, datert den 08.12.2017.

Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringdagen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på elektriske arbeider i tilbygg fra 2001.

Det ble utført en el-kontroll den 30.06.2017. Det ble da ikke påvist noen avvik.

Siden det er over fem år siden sist el-kontroll ble utført, anbefales det at det utføres en ny el-kontroll av godkjent 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 30.09.2024.

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

- På tegningen er det to soverom ved kjøkken. Dagens planløsning har ett større soverom.

Ellers stemmer planløsningen med fremviste tegninger.

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

Utbedringer etter befaringen den 30.09.2024.

Hjemmelshaver opplyser at de har engasjert en lokal entreprenør for utbedring av fundamentering, og oppretting av fundamenter. Utbedringene er ikke kontrollert av bygnings sakkyndig.

Entreprenør skriver i E-post til hjemmelshaver:

E-post: Det vi gjorde med hytta, var å jekke opp på 5-6 steder for å stabilisere pilarene/mursteinene og justere gulvet. Så nå står de stødig, og gulvet er ikke helt i vater, men veldig mye bedre enn det det var. Grunnen der er nok stabil og fast, men

vi kan nok ikke garantere at det ikke må justeres senere også, pga av tyngden på taket med torv og til tider store snømengder, og evt tele og forandringer i bakken.

SMS: Det vi har gjort er å jekke opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på bakgrunn av påviste skjevheter i pilarer. Etter befaring 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekk opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre.
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på bakgrunn av at hele krypekjelleren ikke kunne kontrolleres på befaringdagen, samt lav høyde og manglende fuktsperre mot grunnen.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende terrengfall langs nordvest-fasaden.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn av liten avstand mellom yttervegg og terreng, samt noe oppsprukne kledningsbord.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av utgått forventet levetid på vinduer fra byggeår, og på grunn av vedlikeholds- og justeringsbehov.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn av utgått forventet levetid på tettesjikt under torvtaket, samt opplysninger om tidligere lekkasjer via yttertak og råteskade på torvhold mot nord.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsonen til dusjen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Etter befaring 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekk opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av at membran ikke kan konstateres, og kort gjenværende forventet levetid på membran under fliser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn av påvist lekkasje fra rør i kjøkkenbenk, og på grunn av at ventilator ikke fører avtrekksluften ut av bygget.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte under sisterne for synliggjøring av en eventuell lekkasje.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende ventilasjonsmulighet av fritidsboligen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 settes på bakgrunn av påviste råteskader i understøttelser av terrasser.
	Prisvurdering gjelder utskifting av råtene understøttelser på begge terrassene.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Bilder tilstandsgrad 2 TG2



1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

TG2 settes på bakgrunn av påviste skjevheter i pilarer.

Eksempel på skjevhet i pilar. Bilde er tatt på befaringsdagen,

Hjemmelshaver opplyser at pilarer er blitt utbedret av lokal entreprenør etter befaringen.



1.3 Terrengforhold

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende terrengfall langs nordvest-fasaden.



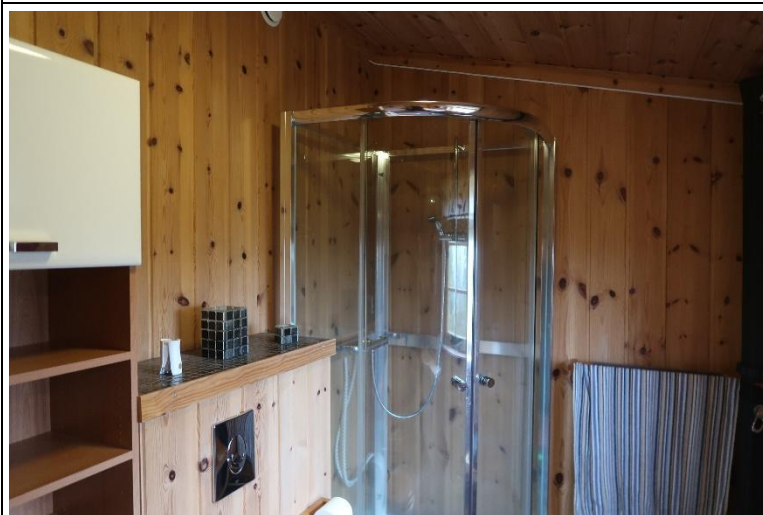
2.1 Yttervegger

TG2 settes på bakgrunn av liten avstand mellom yttervegg og terreng, samt noe oppsprukne kledningsbord.



4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

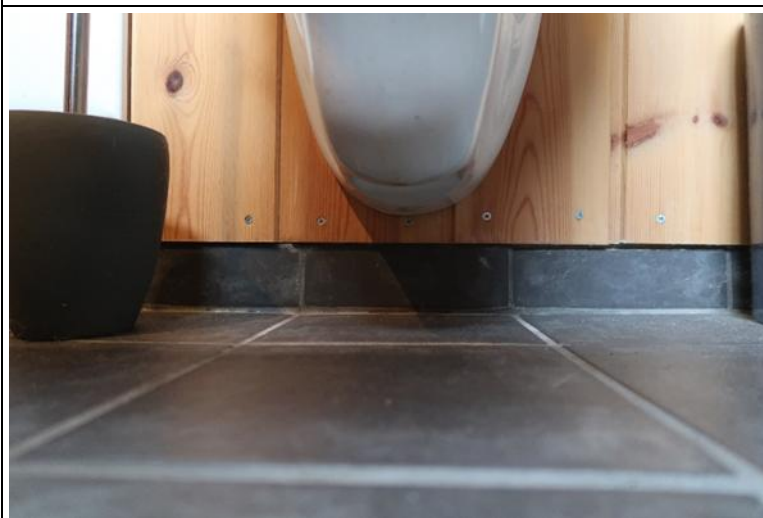
TG2 settes på bakgrunn av utgått forventet levetid på tettesjikt under tørvaket, samt opplysninger om tidligere lekkasjer via yttertak og råteskade på torvhold mot nord.



7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsonen til dusjen.

Trepanel i våtsone til dusj.



10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte under sistene for synliggjøring av en eventuell lekkasje.

Bilder tilstandsgrad 3 TG3

*6.1 Balkonger, verandaer og lignende*

TG3 settes på bakgrunn av påviste råteskader i understøttelser av terrasser.

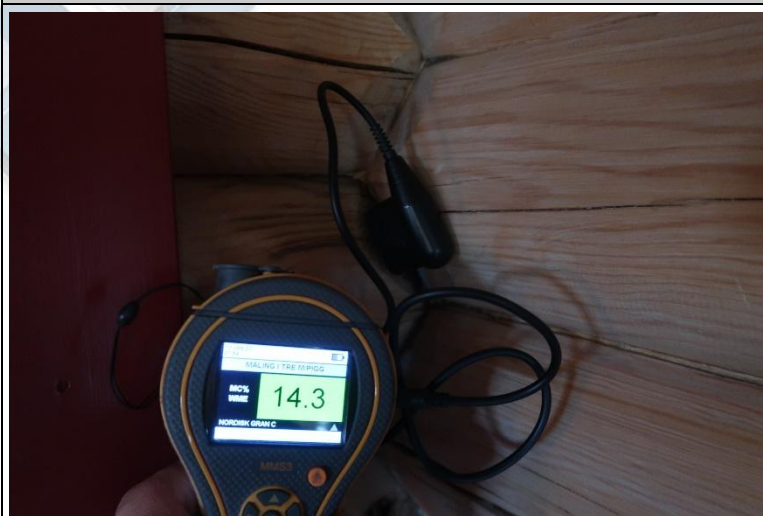
Bilde viser råteskade i søyle under terrasse mot vest til venstre for trapp.

*6.1 Balkonger, verandaer og lignende*

TG3 settes på bakgrunn av påviste råteskader i understøttelser av terrasser.

Bilde viser råteskade i søyle under terrasse ved inngang til høyre for trapp.

Bilder av diverse merknader



Fuktmåling ved delevegg mellom gang og stue der hvor det tidligere har vært en lekkasje.
Ikke skadelige høye fuktverdier på befaringdagen. Tilstanden bør holdes under oppsikt.



Tegn etter tidligere delevegg i soverom ved kjøkken.