

Tilstandsrapport for fritidsbolig
 Osdalsveien 849
 2485 Rendalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 11/07/2025

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:10, Bnr: 611
Hjemmelshaver:	Reidun Myrvold og Jørn Svenningsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2284 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via privat veg.
Vann:	Ikke innlagt vann (sommervann).
Avløp:	Avløpsvann ført til terreng.
Regulering:	LNRF-område.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	425 790,-
Byggeår:	1982

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.07.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. På grunn av møblering kan ikke overflater ansees å være fullstendig kontrollert.
Oppdragsgiver:	Reidun Myrvold og Jørn Svenningsen
Tilstede under befaringen:	Reidun Myrvold og Jørn Svenningsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i slakt hellende terreng. Tomten består i hovedsak av naturtomt.

Flom:

Ifølge NVEs aktsomhetskart for flom, ligger eiendommen i et område med fare for flom. NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Det er ikke opplyst om at eiendommen tidligere er blitt utsatt for flom.

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.

Vei:

Hjemmelshaver opplyser at de har tinglyst veirett.

Det er ikke vintervei helt frem til fritidsboligen. Det er ca. 3,5 km fra bilvei til fritidsboligen på vinterstid.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er oppført på punkter av lettklinkerblokker og punkter av stein og bjelkelag av tre mot krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som i normal stand. Fritidsboligen er oppgradert og jevnlig 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 vedovn i stue, med brannplate på gulv.

Romhøyde:

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

Ca. 1750 mm - ca. 2220 mm (varierende romhøyde 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.

Eldre fritidsbolig:

Fritidsboligen er eldre og kan ikke sammenlignes med nyere fritidsboliger. Det vil være løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav og forventninger til nye fritidsboliger. Overflater er eldre og har bruksslitasje, skader og misfarging.

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 ikke fremlagt noe dokumentasjon over eiendommen.

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

Gulv: Tregulv på alle gulv inne i fritidsboligen. Grovt tregulv i bod/ utedo. Belegg i bod ved inngang.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at gulv ble skiftet ut i ca. 2016. Gulvene fremstår som i god stand. Det er påvist områder med knirk. Gulvet har merkbare skjevheter/ retningsavvik. På befaringsdagen ble det påvist mellomrom mellom gulvlister og gulv, spesielt på soverom lengst vest.

Øvrige overflater har normal slitasje. Riper og hakk forekommer.

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder rundt friskluftsventiler i stue/ kjøkken. Ved fuktmåling kunne det ikke påvises skadelig fukt. Ukjent årsak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under befaringen og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 2010. Montert solcelleanlegg.

Ca. 2016. Oppjekking og utskifting av gulv, isolasjon og tettinger mot krypekjeller.

Ca. 2019. Ny ytterkledning, isolasjon og vindspærre.

Ca. 2019. Ny/ oppgradering av terrasser og rekkverk. Nye søyler mot vest under takoverbygg.

Ca. 2021. Nytt yttertak av metall og undertak av takpapp.

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	44 m ²	6 m ²		38 m ²	44 m ²	6 m ²
SUM BYGNING	44 m ²	6 m ²		38 m ²	44 m ²	6 m ²
SUM BRA	50 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:

Stue/ kjøkken og to soverom.

BRA-e:

Bod og utedo/ bod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Deler av arealet inne i fritidsboligen var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Ikke målbart bruksareal kan ha mindre avvik, da himlingshøyde varierer på grunn av skjevheter i gulv og takkonstruksjon.

Totalt gulvareal er målt til 59 m² (50 m² Bruksareal + 9 m² Ikke målbart areal).

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

S-ROM:

Bod med utvendig adkomst, og kombinert bod og utedo med utvendig adkomst.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

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

11/07/2025



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 punkter av lettklinkerblokker og punkter av steiner.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist skjevheter i flere pilarer under fritidsboligen, og merkbare skjevheter på gulv inne i fritidsboligen.

På grunn av påviste skjevheter på pilarer og på gulv inne i fritidsboligen, vurderes ikke fundamenteringen som stabil.

Det anbefales at fundamentering utbedres, og at fritidsboligen rettes opp.

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen var opprettet og i vater i 2016.

Ved denne type fundamentering vil det erfaringsmessig bli behov for justering og tilpassing av fundamenter over tid.

Drenering:

Fritidsboligen har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen. Se punkt om terrengforhold for mer informasjon.

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.

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

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Krypekjelleren har for lav høyde for å kunne kripe under og kontrollere hele arealet. Krypekjelleren er kontrollert fra tilgjengelige steder rundt fritidsboligen, og under fritidsboligen der det var fysisk mulig å komme til.

Merknader: Siden det ikke er mulig å kontrollere hele krypekjelleren fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand deler av krypekjelleren er i. Det kan være skader i krypekjelleren som ikke ble avdekket på befaringsdagen.

Sintef byggforsk anbefaler en høyde på minst 500 mm i krypekjellere, for å ha muligheten til å kontrollere arealet.

Det ble på befaringsdagen kontrollert for fukt ved stikkprøver i tilgjengelig treverk. Det kunne på befaringsdagen ikke påvises skadelig fukt i tilgjengelig treverk.

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. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes.

Bilde viser liten høyde i krypekjeller mellom bjelkelag og terreng.



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 deler av nordfasaden.

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 nordfasaden. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

Bilde viser ikke tilfredsstillende terrengforhold langs nordfasaden.



2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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.

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

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

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at all utvendig ytterkledning ble skiftet ut i 2016. Det ble da også skiftet ut store deler av isolasjonen, og montert ny vindsperre.

Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen på kontrollerte områder med musetetting. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres.

Hjemmelshaver opplyser at all ytterkledning overflatebehandles før salg/ overtakelse.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med to-lags glass, og vinduer med enkle glass og varevindu.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Vinduer mot nord har større slitasje, sammenlignet med de andre.

Vinduer mot øst har punkterte glass. Om andre vinduer er punkterte, vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

Ytterdører:

Ytterdør fungerte greit på befaringsdagen. Overflater er preget av elde og slitasje.

Ytterdøren mangler utvendig komplettering av omramminger. Hjemmelshaver opplyser at dette vil bli ferdigstilt før salg/ overtakelse.

Annet:

Vinduer har utettheter mellom beslag og vinduskarm. Utettheter ved beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Forventet levetid på vinduene og ytterdør vurderes som utgått, og de må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Bilde viser skader/ slitasje på vindu mot nord, samt utettheter mellom beslag og vinduskarm.

**4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er 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 ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra stige ved takfot, og fra inne i fritidsboligen.

Merknader: Det ble på befaringsdagen påvist svanker, deformasjoner og nedbøyninger i takkonstruksjonen både inne i fritidsboligen, og fra ute. Skjevheter i takkonstruksjon, må sees i sammenheng med skjevheter i grunn. Tilstanden bør overvåkes.

Det ble på befaringsdagen ikke påvise noe lufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader. På grunn av manglende lufting av takkonstruksjonen er det ekstra viktig å ventilere rommene inne i fritidsboligen da den er i bruk, for å holde luftfuktigheten så lav som mulig inne i fritidsboligen. Yttertaket har delvis lufting via naturlige utettheter i takplater.

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

Bilde viser eksempel på skjevheter/ svank i takkonstruksjonen.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

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

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater av metall og høyde på skorstein er besikket fra stige ved takrenne.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Yttertaket fremstår som helt på befaringsdagen.

Fra stige ved takrenne kan det se ut til at skorstein har tilfredsstillende høyde over yttertaket.

Takvinkelen er lavere enn anbefalt for takplater av metall på takside mot øst. Minste anbefalte takvinkel for takplater av metall, er i henhold til Sintef byggforsk 10 grader. Deler av yttertaket ble på befaringsdagen målt til å ha en helningsvinkel på ca. 5 grader. Takvinkel under anbefalinger kan resultere i lekkasjer over tid.

Lekter for yttertaket er montert uten sløyfer, noe som hindrer kondensvann og eventuelt lekkasjevann og renne fritt til takrenne, og kan resultere i lekkasjer over tid.

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner mot øst har ikke nedløpsrør. Det anbefales at nedløpsrør monteres, og at takvann ledes lengre unna fritidsboligen.

Det kunne ikke påvises noe takstige til skorstein. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein.

Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

Bilde viser at lekter for yttertak ikke er montert på sløyfer, slik det anbefales.



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på til sammen 38 m², hvorav ca. 9 m² er overbygget med tak.

Terrassen er delvis oppført som terrasse direkte mot terreng, og oppbygd over terreng.

Deler av terrassen har rekkverk av tre.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at terrassen ble oppført og utbedret i ca. 2019.

Terrassen fremstår som i god stand på befaringsdagen med liten slitasje på overflater.

Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 690 mm.

Minstekravet er etter dagens regelverk 1000 mm.

Bilde viser måling av høyde på rekkverk.



7. Våtrom

7.1 Bad

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Eldre innredning med slette fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall.

Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Hvitevarer er drevet på gass.

Avtrekksvifte over komfyr med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Kjøkkeninnredning er eldre og har bruksslitasje, men fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

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 Ukjent

Fritidsboligen har innlagt sommervann til kjøkkenbenk fra en bekk i nærheten.

Avløp fra vask på kjøkken og servant fra soverom er ført til terreng.

Merknader: Anlegget fungerte greit på befaringsdagen.

Se opplysninger under "tilleggsopplysninger" lengre bak i rapporten for mer informasjon om innlagt vann i fritidsbolig uten godkjent avløpssystem.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har ikke varmtvannsbereder.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer.

Merknader: Ventilasjons løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til bruker belastningen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot sørøst. To 260 Ah batterier og styrepanel er plassert i bod med utvendig adkomst. Synlige strømledninger.

Merknader: Anlegget var i drift og fungerte på befaringsdagen.

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

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 fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 02.07.2025.

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av fritidsboligen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

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

Fritidsboligen har innlagt vann fra en bekk. I de fleste tilfeller der vann legges inn i bolig/ fritidsbolig, må det foreligge utslippstillatelse hos kommunen. I dag er avløp ført direkte ut til terreng. For å unngå utslippstillatelse hos kommunen må i utgangspunktet forbruksvann fysisk bæres inn i boligen/ fritidsboligen.

Hjemmelshaver opplyser at de har tinglyst vannrett til fritidsboligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at kommunen kontaktes for å kontrollere hva som er godkjent bruk av rommene i fritidsboligen, samt eventuelle tillatelser for utslipp av gråvann.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Påviste skjevheter i punkter av lettklinkerblokker og merkbare skjevheter på gulv inne i fritidsboligen.
1.2	Krypekjeller
	På befaringsdagen var det lagret organisk materiale i krypekjelleren. Høyden i krypekjelleren tilsier at det ikke er fysisk mulig å kontrollere hele arealet. Deler av krypekjelleren er ikke kontrollert, og tilstanden er ikke kjent.
1.3	Terrengforhold
	Terrengforhold er ikke tilfredsstillende.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Slitasje og vedlikeholdsbehov på vinduer og ytterdør. Forventet levetid vurderes som utgått. Utettheter mellom beslag og vinduskarmer. Punktete glass mot øst.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Takvinkel er lavere enn anbefalt for yttertak av takplater i metall. Bortledning av takvann vurderes som ikke tilfredsstillende, da det ikke er monterte nedløpsrør. Manglende takstige til skorstein.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG3 er satt på grunn av standardens krav til lufting av takkonstruksjoner. Det kunne på befaringsdagen ikke påvise noe mulighet for utlufting av selve takkonstruksjonen. Synlige skjevheter, deformasjoner og svanker ble påvist.
	Prisvurdering gjelder etablering av lufting av takkonstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-