

**Fritidsbolig**  
Vestsidavegen 1476  
2162 Brårud



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
0	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
10	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
6	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
1	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 06/06/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



*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"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
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"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
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"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <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"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:44, Bnr: 35
<b>Hjemmelshaver:</b>	Hans Kaald
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	890,2 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Ikke fremlagt
<b>Adkomst:</b>	Privat vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Privat
<b>Regulering:</b>	Spredt boligbebyggelse og LNRF
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 7 243,24 i 20223
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke fremlagt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	1940

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

21.05.2024

Sol og 19 plussgrader.

Fritidsboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 21.05.2024.

Rapporten legger til grunn fritidsboligens tilstand på befaringdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

**Forutsetninger:****Oppdragsgiver:**

Hans Kaald

**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:**

MMS2 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt med gruset ankomstområdet og beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fritidsboligen ble oppført i 1940 og flere tilbygg av nyere dato (ukjent år), fritidsboligen har saltak tekket med asfalttakshingel, ringmur i støpt betong, grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsboligen fremstår noe uferdig med behov for vedlikehold og oppgraderinger med flere straks tiltak.

Eldre fritidsboliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Fritidsboligen blir oppvarmet av panelovn på bad, peisovn og varmepumpe på stue 1.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Takstmannens egne observasjoner 21.05.2024.

Egenerklæringsskjema 30.05.2024.

Megler (meglerpakken) 06.06.2024.

Samsvarserklæring utførte av Sigvartsen Elektro AS den 22.06.2022 og 11.10.2022.

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

Vegger: Tapet, fliser, malt trepanel og malte plater.

Tak/himlinger: Malt trepanel og malte plater.

Gulv: Malt betong, fliser, laminat og vinylbelegg.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Entre, stue 1, stue 2, soverom 1, soverom 2 og innglasset vinterhage:

Vegger og tak/himlinger i fritidsboligen er noe mangelfull malt og ferdigstilt. flise vegger mangler tilstrekkelig fliser og behandling, det mangler stedvis fotlister og belistning. Stedvis hull i vegger og noe i tak/himlinger. Alder og bruksslitasje. TG2  
Flisegulv, laminatgulv og vinylbelegg fremstår som noe ufagligmessig utført, stedvis bom under fliser, sprekker i fliser og fuger, pløser under vinylbelegget, mangelfull liming av belegg, glipper og knirk i laminatgulv. Alder og bruksslitasje. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger, målt normale verdier. TG1

Det ble fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på gulv og avdekket høye fuktverdier på flisegulv i stue, dette kan komme fra etasjeskille under gulvdekket. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2 i grenseland til TG3.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue 1 på 25mm.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på bad (normalt iht. til alder/byggeår). Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av flise er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

---

**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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etasje	72	4	13	52	72	17
SUM BYGNING	72	4	13	52	72	17
SUM BRA	89					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Uthus		10		9		10
SUM BYGNING		10		9		10
SUM BRA	10					

**BRA-i:**

72m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre, stue 1, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2 og bad.

**BRA-e:**

14m<sup>2</sup>.

Bod med utvendig adkomst.

Uthus.

**MERKNADER OM AREAL:**

Fra og med 01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 72m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre, stue 1, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2 og bad.

BRA-e: 14m<sup>2</sup>.

Bod med utvendig adkomst.

Uthus.

BRA-b: 13m<sup>2</sup>.

Innglasset vinterhage.

Sum BRA: 89m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre, stue 1, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2 og bad.

Bod med utvendig adkomst.

Uthus.

Innglasset vinterhage.

TBA:

Fritidsbolig terrasse: 52m<sup>2</sup>.

Uthus terrasse: 9m<sup>2</sup>.

P-rom: 72m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre, stue 1, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2 og bad.

S-rom: 17m<sup>2</sup>.

Bod med utvendig adkomst.

Innglasset vinterhage.

Deler av badet har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 10m<sup>2</sup> + AHL 2m<sup>2</sup> = GUA 12m<sup>2</sup>.

Målt takhøyde i stue 2,32m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

**GARASJE / UTHUS:**

Uthus på 10 m<sup>2</sup> oppført i ukjent år. Uthuset har saltak tekket med asfalttakshingel, delvis støpt fundament og resten av understøtter på lettklinkerbetong. Beiset/malt yttervegger med laftet tømmer, trebjelkelag i etasjeskiller og terrasse oppført i trekonstruksjon på ca 9m<sup>2</sup>.

Uthus er ikke satt tilstandgrad på kun oppmålt. TGIU

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Drivhus i front av fritidsboligen er ikke satt tilstandgrad på eller oppmålt. TGIU

Ytterligere undersøkelser anbefalers.

## **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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

06/06/2024



August Magnus



**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger delvis under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fritidsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at fritidsboligen ligger i ett område med svært stor mulighet for marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Pusset grunnmur i støpt betong. Det er setningsprekker, avskalling av betong og små riss på overflaten. TG2

Drenering antatt fra byggeår.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

På befaringdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på gulv i fritidsboligen, det ble avdekket høye fuktverdier på gulvdekket i stue 1,

Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se punkt om andre rom i rapporten.

Drenering har passert mer enn sin forventet levetid, det må påberegnes ny drenering i nær fremtid.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens-system med drensledninger er 2- 5 år

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

---

Kryprom under fritidsboligen var ikke mulig å inspisere på befaringdagen grunnet blokkert tilkomst.

Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

---

**Merknader:** Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra vegg/grunnmur.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.



### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet tomt med noe flat tomt på gavlvegg.

Ved mye nedbør og snøsmelting vil overvann renne under fritidsboligen og inn mot grunnmur. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det anbefales at det etableres tilstrekkelig fall på alle sider av fritidsboligen.

---

**Merknader:** Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført med tradisjonelt trebindingsverk isolert etter elder krav, med stående malt/beise trepanel fra flere årganger og noe fra byggeår.

Ytterkledning har stedvis tørrsprekker, glipper, små hull og stedvis svertesopp. TG2

Ytterkledning er montert for langt ned mot grunn, står disponibel for funktinntreging. TG2

Deler av panelkledning ser ufagmessige oppført ut. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Selve veggkonstruksjoner (bindingsverk) ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen og ikke tilstrekkelig lufting. TG2.

Ytterkledningen generelt har behov for behandling og vedlikehold i nærmeste fremtid. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer med malte trerammer har 1-lags glass antatt produsert fra byggeår.

Glassbyggestein i front av kjøkken fra ukjent år.

Terrasseskyvedører i glass og aluminium fra ukjent år.

Enkel dør med glassfelt inn til bad antatt fra byggeår.

Ytterdør med malte trerammer og glassfelt antatt produsert fra nyere dato.

Innerdører med malt profilert overflater og en dør med glassfelt inn til innlasset vinterhage.

Vinterhage med pleksiglass tak og yttervegger fra ukjent år, fremstår noe mangelfullt montert og stedvis glipper fra rammefestene. TG2 i grenseland til TG3

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, ytterdør inn til bad har kunst glass TG3, ytterdør har løs pakking, fuktskade på nedre del av innedør inn til bad. Vinduer har passert mer enn sin forventet levetid, avskaling av maling og kitt utvendig. Utskifting av vinduer må påberegnes i nær fremtid. TG2

Lysforhold i fritidsboligen er noe begrenset da yttervegger har blitt utvidet med innevegger og nye rom med glassbyggestein.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



#### 4. Tak

##### **TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

---

Saltak i trekonstruksjon tekket med asfalttakshingel fra ukjent år.

Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig.

Taktekking fremstår mangelfull på fremsiden av fritidsboligen. TG2

Det er en nedbøyning i yttertaket på baksiden av fritidsboligen. TG2

Stedvis synlig isolering uten vindspærre mellom gesims og undertak. TG2

Mye svertesopp i gesims. TG2

Takrenner og nedløp i lakkert stål antatt fra nyere dato.

Det mangler tilstrekkelig takrenner og nedløp med utkast på fritidsboligen. TG3

Etablering av takrenner på begge sider må gjøres i nær fremtid.

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 15 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av asfalttakshingel er 5 -15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak i trekonstruksjon tekket med asfalttakshingel fra ukjent år og undertak i trekonstruksjon.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra luke opp til kryploft, hvor det ble avdekket fuktskjolder og svertesopp i undertak. TG2

Undertak er noe uferdig montert på utsiden av boligen. TG2

Elementskorstein fra byggeår har pusset overflate over tak.

Riss og sprekk i skorstein utvendig. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det er montert stålrør innvendig i skorstein i 2022.

Se også punkt under tilleggs opplysninger.

Peisovn på stue.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 15 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av asfalttakshingel er 5 -15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom.

Kryploft ble inspisert fra takluke da det ikke var anlagt stige eller gangbart gulv.

Det er fuktskjolder og svertesopp stedvis i undertaket som ikke ble fuktmålt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.

TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

## TBA:

Fritidsbolig terrasse på 52m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, pilarer montert på stolpesko og trerekkverk på høyde mellom 90cm og 70cm.

Uthus terrasse på 9m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trapp og rekkverk.

Det mangler håndreke og rekkverk på trapper generelt. TG3

Stedvis skeive pilarer og en stolpesko med rust som viker noe ut og er kun festet på en side. TG2 i grenseland til TG3.

Det er kun forankret på en side under trapp opp til fritidsboligen. TG3

Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet er 100cm.

Terrassebord har en del tørrsprekker og behov for behandling i nær fremtid. TG2

Tilstrekkelig forankring av trapp og etablering av rekkverk og håndreke på 100cm må gjøres.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### **TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.



Vegger: Malte plater, tapet og malt trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra ukjent år inneholder:

Bio toalett med utlufting ut.

Dusjkabinett med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Se punkt 10.1.

Varmtvannsbereider. Se punkt 10.2.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Servantskap med malte profilerte fronter.

Vegghengt speil.

Vegghengt panelovn.

Vegger i dusjsone er ikke godkjent for våtrom, det anbefales å etablere godkjent membran før videre bruk av dusj. TG3  
Se estimert kost for utbedring i punkt 7.1.3.

Det er ikke tilstrekkelig ut ventilering, da veggventil var tildekket på befaringdagen. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør inn til bad og terskel. Kravet er 10mm. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater 6 - 10 år.



### TG 3 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra ukjent år uten sluk i gulv.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, det er ikke tilfredsstillende fall på gulv med motfall til yttervegg. TG3

Det er ikke tilstrekkelig lim under belegg og ingen oppkant mot vegg, gulv står disponibel for fuktinntrenging ved en eventuell vannlekkasje. TG3

Se estimert kost for utbedring i punkt 7.1.3.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.



### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Gulv har ikke sluk TG3

Det ble ikke fortatt hull boring fra tilstøtende rom til bad da rør er utenpåliggende på vegg og føres ned i gulv. TGIU

Vegger i dusjsone er ikke godkjent for våtrom, det anbefales å etablere godkjent membran før videre bruk av dusj. TG3

Det ble utført en enkelt test av overflatene, det er ikke tilfredsstillende fall på gulv med motfall til yttervegg. TG3

Det er ikke tilstrekkelig lim under belegg og ingen oppkant mot vegg, gulv står disponibel for fuktinntrenging ved en eventuell vannlekkasje. TG3

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Vegger: Malte plater og malt trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Laminat og fliser.

Kjøkken fra ukjent år inneholder:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.

Laminert benkeplate med over limt vask og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Kjøleskap og komfyr.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv, målt normale verdier. TG1

Kjøkken er ikke koblet til vann eller avløp. TGIU

Kjøkkeninnredning fremstår i god stand, gulv og vegger har noe bruksslitasje og glipper i gulv. TG2

Det er ikke etablert kjøkkenvifte med utsug ut.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling/lakkering av trepanel er 6 - 10 år.



## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

## 10. VVS

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.

Hovedstoppekran plassert på bad.

Opplegg for vaskemaskin på bad.

Varmtvannsbereder. Se punkt .10.2.

Kraner og avløp i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Ingen vann og avløps tilkobling på kjøkken. TGIU

Ingen synlig jording på vannrør tilførsel inn på bad. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.



## TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder 190 L plassert på bad med gulv uten sluk.

Varmtvannsberederne er kun visuelt inspisert.

Varmtvannsbereder var frakoblet på befaringsdagen. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Varmtvannsbereder er plassert på ett rom som ikke har sluk i gulv eller er tilkoblet en vannstopper eller waterguard. TG2  
Det anbefales å etableres en vannstopper eller waterguard ved videre bruk.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

#### **Merknader:**

### TG iu 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen blir oppvarmet av panelovn på bad, peisovn og varmepumpe på stue 1 (ca fra 2020).

Panelovner, peisovn og varmepumpe er ikke funksjonstestet. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Fritidsboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering ut via veggventiler, da veggventil på bad var tildekket på befaringsdagen. TG2  
Det er ikke etablert kjøkkenvifte med utsug ut.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør inn til bad og terskel. Kravet er 10mm. TG2

#### Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.



## 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 ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

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 ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert på vegg på soverom.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
9 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utførte av Sigvartsen Elektro AS den 22.06.2022 og 11.10.2022.

Varmtvannsbereder på bad i fritidsboligen er ikke koblet til en fast koblingsboks med engen service bryter.  
NEK 400-8-823:2010, avsnitt 823.55.01 krever at alle varmtvannsberedere med en effekt på 2000 W eller mer skal fast tilkobles.

Kabler er stedvis ikke tilstrekkelig frestet og ser ufagmessige montert ut.  
Noe av strømmen er koblet til skjøteledninger som en permanent løsning på flere steder.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved denne eierskifte.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp overfor.  
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

---

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte eller godkjente byggetegninger som samsvarer med fritidsboligen idag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg fra nyere dato, det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse ferdigattest på selve fritidsboligen fra 1940.

Landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Ukjent om det er søkt om fasadeendring og bruksendring av tilbygg og terrasser som er oppført på eiendommen.

Ved oppføring av tilbygg over 15m<sup>2</sup> og ved oppføring av terrasse høyere enn 50cm e er det ett krav om å sende søknad om byggemelding inn til kommunen.

Hjemmelshaver opplyser om:

Rehabilitering av lecapipe med stålrør og tilkobling av ovn utført den 25.01.2022.

Delareal 9 m

Arealbruk:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Delareal 881 m

Arealbruk:

Spredt boligbebyggelse, Nåværende.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Pusset grunnmur i støpt betong. Det er setningsprekker, avskalling av betong og små riss på overflaten. TG2 På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på gulv i fritidsboligen, det ble avdekket høye fuktverdier på gulvdekket i stue 1, Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se punkt om andre rom i rapporten. Drenering har passert mer enn sin forventet levetid, det må påberegnes ny drenering i nær fremtid.
1.2	Krypekjeller
	Kryprom under fritidsboligen var ikke mulig å inspisere på befaringsdagen grunnet blokkert tilkomst. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
1.3	Terrengforhold
	Ved mye nedbør og snøsmelting vil overvann renne under fritidsboligen og inn mot grunnmur. TG2
2.1	Yttervegger
	Ytterkledning har stedvis tørrsprekker, glipper, små hull og stedvis svertesopp. TG2 Ytterkledning er montert for langt ned mot grunn, står disponibel for funktinntreging. TG2 Deler av panelkledning ser ufagmessige oppført ut. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Ytterkledningen generelt har behov for behandling og vedlikehold i nærmeste fremtid. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er fuktskjolder og svertesopp i undertak. TG2 Undertak er noe uferdig montert på utsiden av boligen. TG2 Riss og sprekk i skorstein utvendig. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder og svertesopp stedvis i undertaket som ikke ble fuktmålt grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Gulv og vegger har noe bruksslitasje og glipper i gulv. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Ingen synlig jording på vannrør tilførsel inn på bad. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er plassert på ett rom som ikke har sluk i gulv eller er tilkoblet en vannstopper eller waterguard. TG2 Det anbefales å etableres en vannstopper eller waterguard ved videre bruk.
10.5	Ventilasjon
	Det er ikke tilstrekkelig ventilering ut via veggventiler, da veggventil på bad var tildekket på befaringsdagen. TG2 Det er ikke etablert kjøkkenvifte med utsug ut. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør inn til bad og terskel. Kravet er 10mm. TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Vinterhage med pleksiglass tak og yttervegger fra ukjent år, fremstår noe mangelfullt montert og stedvis glipper fra rammefestene. TG2 i grenseland til TG3</p> <p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, ytterdør inn til bad har kunst glass TG3, ytterdør har løs pakking, fuktskade på nedre del av innedør inn til bad. Vinduer har passert mer enn sin forvent levetid, avskaling av maling og kitt utvendig. Utskifting av vinduer må påberegnes i nær fremtid. TG2</p> <p>Lysforhold i fritidsboligen er noe begrenset da yttervegger har blitt utvidet med innevegger og nye rom med glassbyggestein.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>Taktekking fremstår mangelfull på fremsiden av boligen. TG2</p> <p>Det er en nedbøyninger i yttertaket på baksiden av fritidsboligen. TG2</p> <p>Stedvis synlig isolering uten vindsperre mellom gesims og undertak. TG2</p> <p>Mye svartesopp i gesims. TG2</p> <p>Det mangler tilstrekkelig takrenner og nedløp med utkast på fritidsboligen. TG3</p> <p>Etablering av takrenner på begge sider må gjøres i nære fremtid.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Det mangler håndrekk og rekkverk på trapper generelt. TG3</p> <p>Stedvis skeive pilarer og en stolpesko med rust som vikker noe ut og er kun festet på en side. TG2 i grenseland til TG3.</p> <p>Det er kun forankret på en side under trapp opp til fritidsboligen. TG3</p> <p>Rekkverk er ikke tilstrekkelig høyt, kravet er 100cm.</p> <p>Terrassebord har en del tørrsprekker og behov for behandling i nær fremtid. TG2</p> <p>Tilstrekkelig forankring av trapp og etablering av rekkverk og håndrekk på 100cm må gjøres.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-</p>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Vegger i dusjsone er ikke godkjent for våtrom, det anbefales å etablere godkjent membran før videre bruk av dusj. TG3</p> <p>Se estimert kost for utbedring i punkt 7.1.3.</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig ut ventilering, da veggventil var tildekket på befaringsdagen. TG2</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør inn til bad og terskel. Kravet er 10mm. TG2</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, det er ikke tilfredsstillende fall på gulv med motfall til yttervegg. TG3</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig lim under belegget og ingen oppkant mot vegg, gulv står disponibel for fuktinntrenging ved en eventuell vannlekkasje. TG3</p> <p>Se estimert kost for utbedring i punkt 7.1.3.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Vegger i dusjsone er ikke godkjent for våtrom, det anbefales å etablere godkjent membran før videre bruk av dusj. TG3
Det ble utført en enkelt test av overflatene, det er ikke tilfredsstillende fall på gulv med motfall til yttervegg. TG3
Det er ikke tilstrekkelig lim under belegget og ingen oppkant mot vegg, gulv står disponibel for fuktinntrenging ved en eventuell vannlekkasje. TG3
Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-