

TILSTANDSRAPPORT FOR FRITIDSBOLIG

Kubekksætervegen 40, 2420 Trysil



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
5	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
6	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:37, Bnr: 246
Hjemmelshaver:	Marit Aas Øvergaard
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 349 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ca. 7000,- (vann)
Forsikringsforhold:	Forsikret i IF
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	Ca. 1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.10.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Marit Aas Øvergaard
Tilstede under befaringen:	Marit Aas Øvergaard og Freddie Øvergaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt i etablert område for fritidsboliger, med direkte nærhet til alpinanlegg, skiløyper og turterreng. Tomten har gode sol- og utsiktsforhold.

Etablert vei frem til eiendommen. Øvrig tomt består av naturtomt.

Radon:

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

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på ringmur av støpt ringmur med sparestein, og bjelkelag av tre mot krypekjeller.

Yttervegger av laftet tømmer. Tilbygg er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre fritidsbolig med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det må påregnes arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.

Panelovn på vegg i stue og kjøkken.

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

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvisning 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.

Skadedyr:

Hjemmelshaver opplyser at de har opplevd at mus har kommet inn i fritidsboligen. Det opplyses om at omfanget ikke er stort, og det har kun vært enkelte tilfeller.

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 lovliggheit (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: Overflater av tregulv og trefiberplater.

Vegg: Overflater av laftede vegger og trefiberplater.

Himling: Overflater av trepanel og trefiberplater.

- Merknader:

Overflater er preget av elde og slitasje. Bruksmerker som riper og hakk i overflater forekommer. I himling og på vegg ved skorstein er det fuktskjolder etter en tidligere lekkasje. På befaringsdagen kunne det ikke påvises noe skadelig fukt ved bruk av fuktmåler.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

EIERSKIFTERAPPORT™

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. 1983 til ca. 1995:

- Innlagt vann.
- Innlagt strøm.
- Tilbygg mot sør.

2023- Ny bunnstokk i yttervegg mot nord.

2025- Oppgradert skorstein og ny pipehatt, og renovering av vedovn.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 m²	S-Rom m²
1. etasje	21 m²			7 m²	21 m²	
SUM BYGNING	21 m²			7 m²	21 m²	
SUM BRA	21 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		15 m²				15 m²
SUM BYGNING		15 m²				15 m²
SUM BRA	15 m²					

BRA-i:

Stue, kjøkken og innredet rom i tilbygg.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.
På grunn av tømmerveggs naturlige ujevnheter, kan mindre arealavvik forekomme.

Tilbygg mot sør har ikke målbart bruksareal, grunnet himlingshøyde under 1900 mm.
Totalt gulvareal er målt til 24 m² (21 m² Bruksareal + 3 m² Ikke målbart areal).

Areal av uthus:
Deler av areal var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm.
Totalt gulvareal er målt til 16 m² (15 m² Bruksareal + 1 m² Ikke målbart areal).

Tomteareal er hentet fra kartverket.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

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

Uthus, oppført en gang mellom 1983 og 1995.

Uthuset er oppført på punkter av stein og lettklinkerblokker. Yttervegger av enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Pulttak av trekonstruksjoner, teknet med takpapp. Plassbygde ytterdører.

Hjemmelshaver opplyser at takpappen ble skiftet ut i ca. 2010.

- Merknader:

Det ble påvist punktvis råteskader i takkonstruksjon, ytterkledning og i yttervegg. Fra inne i annekset er det betydelige fuktskjolder og svanker i takkonstruksjon. På befaringsdagen ble det påvist skadelig fukt i rommet lengst mot nord. Skadelig fukt innvendig i himling, indikerer at det er lekkasje via yttertaket.

Bygningen er generelt preget av elde, og det må påregnes betydelig arbeidsmengde for å sette bygningen i stand igjen.

EIERSKIFTERAPPORT™

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-/ tømremester og takstmann

16/10/2025



Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fritidsboligen har ringmur av betong med sparestein, og punkter av betong under tilbygg mot sør.

Merknader: Grunnmuren har riss/ sprekker flere steder. Deler av grunnmuren er dårlig understøttet. Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).

Bilde viser eksempel på spekk i grunnmur.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er 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.

Deler av krypekjelleren har ikke noe adkomstmulighet, og deler av krypekjelleren er dermed ikke kontrollert. Krypekjelleren er kontrollert fra tilgjengelige steder rundt fritidsboligen, og fra luke i gulv på kjøkken.

Merknader: Det ble påvist skadelig høye fuktverdier i bjelkelag under tilbygg mot sør. Fra luke i gulv på kjøkken ble det påvist skadelig høye fuktverdier, samt råteskader i treverk. Ved fuktmåling i kjøkkengulv, ble det påvist skadelig høye fuktverdier i tregulvet.

Under tilbygg mot sør, ble det påvist utettheter i bjelkelaget.

Antall og størrelser på ventiler i ringmuren vurderes som ikke tilfredsstillende.

Bilde viser stikkprøve og fuktmåling i treverk fra luke i kjøkkengulvet.

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

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



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger av laftet tømmer. Tilbygg mot sør er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Merknader: Ved stikkprøver ble det påvist råteskader i bunnstokk og lafteknuter mot sør ved inngangsparti. Utvendig kledning på tilbygg er montert uten lufting bak kledningen, og kledningen er preget av elde og slitasje.

Bilde viser råteskade i bunnstokk ved inngangsparti.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med ukjent produksjonsår.

Vindu på tilbygg mot sør har to-lags glass og er produsert i 1984. Øvrige vinduer har enkle glass med varevindu.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer ble kontrollert ved stikkprøver. Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov.

Ytterdører:

Inngangsdør fungerte greit på befaringsdagen. Overflater er preget av elde, og har slitasje.

Annet:

Forventet levetid vurderes å være utgått for alle vinduer og ytterdør.

Vinduer har ikke beslag i over- eller underkant av vinduer.

Bilde viser eksempel på slitasje og elde på vindu.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt kontrollert fra bakkeplan, og fra stige ved takutstikk.

Merknader: Takkonstruksjonen er oppbygget uten ventilering/ lufting.

Det ble påvist punktvis råteskade i treverk i takutstikk mot nord. Hjemmelshaver opplyser at det nylig er blitt utbedret en del av takutstikket, i forbindelse med en lekkasje rundt skorstein.

På befaringsdagen var det fuktskjolder i innvendig himling, og på vegger. På befaringsdagen kunne det ikke påvises noe skadelig fukt ved fuktmåling rundt fuktskjolder.

Bilde viser manglende luftespalte i overgang mellom yttertak og yttervegg.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

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

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i plast.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

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

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekkingen vurderes å ha kort eller utgått forventet levetid.

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

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner er preget av elde og slitasje, og har lokale skader.

Det kunne ikke påvises noe takstige og feieplattform. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for brannforebygger ved feiing og tilsyn av skorstein. Hjemmelshaver opplyser at brannforebygger var på kontroll tidligere i sommer, og det ble registrert et avvik på takstige. Hjemmelshaver opplyser at avviket må være rettet før vinteren oktober i 2026.

Yttertaket er ikke sikret med snøfangere.

Bilde viser yttertak med elde og slitasje, uten monterte snøfangere.

**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Fritidsboligen har terrasse ved inngang på ca. 7 m², hvorav ca. 3 m² er overbygget med tak.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Trapp opp til terrasse har lokale råteskader.
Det mangler rekkverk på terrassen etter dagens krav.
Råteskade i rekkverk/ søyle til takkonstruksjon.

Bilde viser råteskade i rekkverk/ søyle til takkonstruksjon.



7. Våtrom

7.1 Bad

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke noe bad.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke noe bad.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Fritidsboligen har ikke noe bad.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Det er 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 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er ikke kjent når innredningen ble montert.
Vann- og avløpsrør fra mellom 1983 og 1995.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Frittstående hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn og kjøleskap.

Merknader: Innredningen er preget av elde og slitasje.
På befaringsdagen ble det påvist lekkasje fra vannrør, og det ble målt skadelig høye fuktverdier i kjøkkenbenken.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har ikke noe avtrekk.

Bilde viser måling av skadelig fukt inne i kjøkkenbenken.

EIERSKIFTERAPPORT™

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes 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 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

Fritidsboligen har innlagt vann til kjøkken, og eneste tilkoblede punkt er blandebatteri på kjøkkenet.
Avløpsrør av plast.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist en lekkasje i kjøkkenbenk. Lekkasje er beskrevet under punkt for kjøkken, tidligere i rapporten.

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

Avløpet er ført til synkekum.

Se ytterligere opplysninger om vanntilkobling under "tilleggsopplysninger" lengre bak i rapporten.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder.

Merknader: Fritidsboligen har kun kaldt vann.

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via veggventiler på stue og i tilbygg mot sør.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da kjøkkenet ikke har noe 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.

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 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 ikke er tette.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i utvendig skap ved terrasse.

Ledningsnett av åpent anlegg.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen ble installert en gang mellom 1983 og 1995, og det har ikke vært utført endringer på anlegget etter det.

Kapasiteten på anlegget er liten, og det er kun to 10A sikringer, med en hovedsikring på 20A.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med 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.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt. Det kan være viktige opplysninger som bygningssakkyndig ikke har fått tilgang på.

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

Fritidsboligen har innlagt vann. Avløp er ført til terreng via synkeum. Det er ikke opplyst om avløpet er godkjent, eller om det foreligger en utslippstillatelse i kommunen. Hovedregelen er at alle boliger og fritidsboliger med innlagt vann, skal ha en godkjent utslippstillatelse. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere, spesielt om det vurderes å etablere bad med toalett.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Riss og sprekker i grunnmur kan være indikasjon på bevegelser i grunnen. Det anbefales at skader utbedres, og at tilstanden overvåkes. Understøttelse av ringmur bør utbedres, for å unngå at ytterligere skader og skjevheter skal oppstå.
1.3	Terrengforhold
	Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen, øker belastningen på grunnmur og krypekjeller, og kan resultere i skader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Ytterdør og vinduer er preget av elde og slitasje, og har utløpt forventet levetid. Det må forventes at alle vinduer og ytterdør skiftes ut i nær fremtid. Manglende beslag i under- og overkant av vinduer, kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er ikke kjent fra når yttertak av takplater av metall er montert. Men på grunn av at yttertaket er festet med spikre, og ikke skurer, er det sannsynlig at yttertaket er montert før 1990. Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.
10.5	Ventilasjon
	Tilstandsgraden er satt etter standardens krav til avtrekk på kjøkken. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Krypekjeller er å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte. 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. På bakgrunn av påviste råteskader og høye fuktverdier i treverk, må det påregnes at bjelkelaget/ gulvkonstruksjon må utbedres. Utettheter i bjelkelaget svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres. Prisvurdering gjelder for ytterligere undersøkelser og kartlegging av skadeomfanget.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
2.1	Yttervegger
	Råteskadet tømmer i laftede konstruksjoner må skiftes ut. Hvor mye som må skiftes ut er avhengig av hvor dypt råteskaden går. Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen. Prisvurdering gjelder lokal utbedring av råteskade.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Manglende lufting av takkonstruksjon kan gi isdannelser på yttertaket og skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekingen. Prisvurdering gjelder etablering av lufting for takkonstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er viktig å identifisere og utbedre råteskader så snart som mulig, for å forhindre ytterligere ødeleggelse og svekkelse av konstruksjonen. Det mangler rekkverk på terrasse. Rekkverk skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. For å lukke avviket må det etableres rekkverk i henhold til dagens krav. Råteskade i rekkverk/ søyle til takkonstruksjon anbefales utbedret, da råte i treverket svekker styrken i treverket. Prisvurdering gjelder etablering av rekkverk, og utbedring av råteskade.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Lekkasje i kjøkkenbenk må utbedres, da en vedvarende lekkasje vil kunne skade konstruksjonen. Det er usikkert hvor lenge lekkasjen har pågått, og det er usikkert om det er ytterligere skjulte fuktskader under kjøkkenbenken. Prisvurdering gjelder utbedring av lekkasje. Eventuelle skader under kjøkkenbenken er ikke tatt med i prisvurderingen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Lekkasje i kjøkkenbenk må utbedres. Prisvurdering er beskrevet under punkt for kjøkken tidligere i rapporten.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000