Tilstandsrapport Fritidsbolig

Digeråsstubben 4
2450 Rena

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Vegard Syversrud
Dato: 23/03/2023

Forstmester Mejdells veg 32a
Elverum 2407
41544653
vegard.syversrud@gmail.com

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.

©dbare.com

www.bmtf.no

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 eigedom 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 eigedom.

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 hullborring 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

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:24, Bnr: 109
Hjemmelshaver:	Martin Eric Foss Little og Anne Berit Foss
Tomt:	3 050 m²
Konsesjonsplikt:	Trengs egenerklæring om konsesjonsfrihet.
Adkomst:	Privat
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	14 621
Forsikringsforhold:	Eika
Ligningsverdi:	ikke oppgitt
Byggeår:	2002

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20/3/2023
Forutsetninger (hindringer):	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Noe begrenset tilkomst til utvendig vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Snødekte forhold på befaringen og derav vanskelig å besikte utvendig konstruksjoner. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Fritidsboligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.
Oppdragsgiver:	Martin Eric Foss Little
Tilstede under befaringen:	Befarte boligen alene.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 3 050 m2, område rundt fritidsbolig inngjerdet med skigard.
Fritidsbolig over ett plan, frittstående garasje og anneks. Sør/vestvend tomt med gode solforhold.
Gruset adkomst, oppstillingsplass og plen.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Ukjent byggegrunn. Grunnmur av betong. Etasjeskiller med stubbloftkonstruksjon.
Stavlaft med tømrende topp og bunnsviller. Gavler med selvbærende åser. Yttervegger av bindingsverk antatt isolert med mineralull.
Utvendig kledning av stående villmarkspanel. Saltak takkonstruksjon med selvbærende åser og sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjon isolert, luftet og tekket med knasteplast/torv.
Renner og nedløp av lakkert stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Fritidsboligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og heltre fronter fra byggeår.
Profilerte fronter, over- og underskap. Et høyskap av vitrine plassert på benk.
Heltre benkeplate med rustfri kum og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin.
Vannrør av kobberrør og rør i rørsystem, avløp av plast. Lufting på avløp med durgoventil plassert under kum.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøl- og fryseskap. To-delt platetopp elektrisk og propan.
Propanflaske etablert i underskap. Ventilator over komfyr med mekanisk vifte ført over tak mot fri.

Bad v/soverom:
Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt porselensservant med 1-greps blandebatteri.
Speil i flis over innredning. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med fast sokkel, veggmontert 1-greps blandebatteri og dusjgarnityr.

Bad:
Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt porselensservant med 1-greps blandebatteri.
Speil i flis over innredning. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med fast sokkel, veggmontert 1-greps blandebatteri og dusjgarnityr.

Oppvarming:
Panelovner, lukket vedovn, åpen peis, og gulvvarme.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: 1.Etasje +/- 10mm.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Ubehandlet panel/tømmerkonstruksjon i to boder, entre, hall, fire soverom, og deler av veggflate bad.
Beiset panel/tømmerkonstruksjon i stue, kjøkken og deler av veggflate ett bad. Fliser på vegger i to bad.

Tak: Ubehandlet panel i to bod, entre, hall, fire soverom, og ett bad. Beiset panel i stue, kjøkken og ett bad.

Gulv:
Beiset/behandlet panel i bod, fire soverom, stue og kjøkken. Fliser på gulv i entre, hall, to bad og utvendig bod.

Innvendige overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.
Det er registrert bom og løsnet fuger i flis på vegg i ett bad.
Flere fliser med bom og løsnet fuger i entre og hall.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

©dbare.com

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:
2010: I forbindelse med stokkmaur i boligen ble Pelias kontaktet. Pelias har hatt service og vedlikehold i forbindelse med stokkmaur/skadedyr to ganger årlig fra 2010.
2011: Satt opp frittstående garasje, arbeid utført av Stensberg AS. Etablert grillstue tilknyttet veranda, arbeid utført av Stensberg AS.
2012: Montert hyttekalesje på veranda. Oppfylling av tomt, arbeid utført av Rena Maskindrift AS.
2012-2013: Diverse elektriske arbeider, arbeid utført av Løten elektriske AS.
2013: Satt opp skigard rundt fritidsbolig, arbeid utført av Skigarden.no DA.
2015: I forbindelse med mindre lekkasje/utettheter rundt tidligere sokkelbeslag på tak tilknyttet skorstein, ble det montert helbeslått pipehatt. Arbeid utført av Rena Blikk AS.
2014-2015: Tak og vegger beiset i stue, kjøkken og bad tilknyttet hovedsoverom.
2017: Nytt isolert lokk på boblebad.
2019: Vedlikehold og maling av vinduer. Enkelte stolper og toppbord skiftet på veranda/terrasse.
2019-2020: Satt opp anneks i laftet tømmer, arbeid utført av Stensberg AS.
2020: Lagt varmekabler og strøm ut til anneks fra sikringsskap i hytta. Utført av Ringsaker Elektro.
2022: Skiftet alle terrassebord på utvendig terrasse og trapp. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
2023: Ny varmepumpe installert januar 2023. Utført av Keli AS.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
1.Etasje	109	3	112	
Sum bygning	109	3	112	

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Garasje med bod		50	50	
Anneks		14	14	
Sum bygning(er)		64	64	

P-ROM:

Entre, hall, fire soverom, to bad, kjøkken og stue.

S-ROM:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
Innvendig bod har ikke måleverdi areal. Takhøyde under 1,9m er grensen for målbart areal, oppmålt etter NS 3940.
Bod med gulvareal ca 5m2.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

©dbare.com

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

GARASJE
Frittstående garasje med innlagt strøm fra 2011. Garasje med plass til to biler.
To alu-leddporter med motorstyring.
Ytterdør/garasjedør med glassfelt, to lags isolerglass fra 2010.
Toppsvingt vindu med 2-lags isolerglass og ramme av tre med utvendige løse sprosser fra 2010.
Støpt og armert betongplate på grunn.
Vegger over bakkenivå bestående av bindingsverk, utvendig kledd med stående villmarkspanel, liggende kledning i gavl. Saltak takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.
Undertak av rupanel, tak tekket med torv.
Renner og nedløp av plastlagt/lakkert stål, utkast til terreng. Renner og nedløp kun etablert fra sørvendt takflate.
Inntilbygget bod bak garasje på ca 9m2.
Fundamentert på søyleblokk lagt på terreng.
Vegger over bakkenivå bestående av bindingsverk, utvendig kledd med stående villmarkspanel. Pulttak takkonstruksjon med sperrekonstruksjon.
Undertak med undertaksduk, tak tekket med takbord.

ANNEKS
Frittstående anneks på ca 14m2 fra 2019/2020, arbeid utført av Stensberg AS.
Harmonie ytterdør isolert og formstabil med glassfelt, 2-lags isolerglass fra 2019.
Sidehenglset vindu med 2-lags isolerglass og ramme av tre med utvendige løse sprosser fra 2019.
Støpt og armert plate på mark.
Konstruksjon av maskinlaft og selvbærende åser.
Himling med panel, antatt luftet og isolert takkonstruksjon. Saltak takkonstruksjon tekket med takbord.
Renner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål, nedløp til terreng.

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:

Vegard Syversrud

Mer enn 10 års erfaring fra byggebransjen. Sertifisert takstmann gjennom BMTF.

23/03/2023

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vegard Syversrud

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

www.bmtf.no

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

Deler av fundamenteringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etter undersøkelser i krypkjeller ble det påvist masser av sand, pukk og shingel. Fritidsbolig fundamentert på Jackon Thermomur plassert på grunn fylt med betong.
Betong punktfundament tilknyttet terrasse og veranda. Renner, nedløp og beslag fra byggeår.
Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

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

Tilgang til krypkjeller via luke i gulv veranda vest og utsparing i grunnmur. Grunn bestående av tilkjørte masser. Grunnmur bestående av Jackon Thermomur fylt med betong. Ventilering av krypkjeller via ventiler i ytterveggene. Asfaltimpregnerte stubbloftsplater.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold er ikke vurdert. Snødekte forhold på berfaringsdagen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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

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

Konstruksjon bestående av stavlaft med tømrede bunnsviller, toppsviller og gavler med selvbærende åser. Kobberbeslag på bunnsvill og under vinduer. Yttervegg av bindingsverk, villmarkspanel, og isolasjon av mineralull.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Koblet vinduer med 1+1 glass og ramme av tre med lufteventil fra byggeår.
Ytre glass med faste sprosser. Vinduer med vannbrettbeslag. Vinduer med normal slitasje alder tatt i betrakting.
Halvdør ytterdør av tre fra byggeår. Innerdører og skyvedør med justeringsbehov.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Konstruksjon inspisert fra bakkeplan, takflate og innvendig i fritidsbolig. Saltak takkonstruksjon med åser og sperrekonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Tekking med knasteplast og torv på toppen. Lufting i raft.
Snødekte forhold på befaringen og derfor ikke mulig og vurdere. Anbefales vidre undersøkelser når takket er fritt for snø.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2002

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak takkonstruksjon tekket med shingel, knasteplast og torv på toppen. Tekking fra byggeår, tekking tilbygg fra 2011.
Helbeslått pipehatt og ventilasjonshetter etablert på tekking. Vindskier og utstikk i gavler og raft av treverk. Beiset isbord på vindskier. Det var ikke forsvarlig å inspisere undertak lekter eller undertak på befaringen. +/- 1m snø på tak.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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.

Det er ikke 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Veranda/terrasse fundamentert på isolerte og pussede betongpilarer. Konstruksjon av impregnerte terrassebord.
Terrassebord på gulv. Rekkverk med stående villmarksbord og toppbord. Rekverkshøyde 73cm.
Grillstue med pipe/grill tilknyttet veranda etablert i 2011. Det er montert hyttekalesje i 2012 på veranda.
2022: Skiftet terrassebord på utvendig terrasse og trapp. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater med ubehandlet panel i tak, fliser på vegg og gulv. Øvre del av vegg med ubehandlet tømmerkonstruksjon. Naturlig ventilasjon med ventil i tak ført opp og ut mot fri. Tilluft via luke etablert ved gulv. Ikke luftespalte i dør.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Overflate gulv med fliser og varmekabler i gulv.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad med 1 sluk. Sluk og klemring av plast. Synlig slukmansjett/membran under klemring.

Merknader:

7.2 Bad v/soverom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår. Overflater med malt panel i tak, fliser på vegg og gulv.
Øvre del av vegg med malt tømmerkonstruksjon. Mekanisk vifte på vegg ført ut av vegg mot fri. Dør med tett terskel.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Overflate gulv med fliser og varmekabler i gulv.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt/ membran antatt kun på gulvflate og oppbrett.
Bad med 1 sluk. Sluk og klemring av plast.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2002
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med heltre fronter og laminerte skrog fra byggeår. Over og underskap, profilerte fronter og vitrineskap.
Heltre benkeplate med rustfri kum og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl og frys. Kompi platetopp med propan og elektrisk.
Ventilator med mekanisk vifte ført opp over tak mot

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Krypekjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2002
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vanninntak med PE-rør med varmekabel, hovedstoppekran, vannmåler, varmtvannsbereder og fordelersystem med rør i rørsystem etablert i utvendig bod/teknisk rom. Lufting av spillvann med durgoventil plassert under kum kjøkken.
Bod/teknisk rom med sluk, varmekabler i gulv, og utvendig utekran.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra juni 2002
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

CTC HI-300, 194 liter varmtvannsbereder fra 2002 plassert i bod/teknisk. Rom med etablert sluk i gulv.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Luft til luft varmepumpe fra 2023 plassert i stue. Utedel plassert på veranda.
Det anbefales å etablere en drenering for varmepumpens utedel. Kodens fra innvendig del ført under veranda i k- rør.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2002
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon på bad med ventil i tak. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut av vegg mot fri.
Mekanisk vifte på kjøkken, avtrekk ført opp over tak mot fri. Tilluft via vindusventiler og ventiler i vegg.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 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
Det elektriske anlegget ble installert i 2002
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Inntak via jordkabel. 400V anlegg.
Inntaksskap plassert på nordvegg. Inntaksskap med elektronisk strømmåler og overspenningsvern.
Sikringsskap plassert i innvendig bod. Sikringsskap med hovedbryter 63A, jordfeilbryter/varsler, kontaktorer for bad, kontaktor for varme, termostat for gulvvarme i entre og hall, DEFA varmesentral og automatsikringer med jordfeilbryter.
Skjult elektrisk anlegg og spotter i himling.
2020: Lagt varmekabler og strøm ut til anneks fra sikringsskap i hytta. Utført av Ringsaker Elektro.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el arbeid gjort fra 2002.
Dagens eier har fremlagt dokumentasjon på arbeid som har blitt gjort i hans eie.
Anbefaler å montere komfyrvakt på kjøkken.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Eier opplyser om: Tidligere eier har i forbindelse med stokkmaur i boligen kontaktet Pelias. Pelias har hatt service og vedlikehold i forbindelse med stokkmaur/skadedyr. Nåværende eier har ikke observert noen aktivitet av skadedyr.

Malmlaft as (hytteutbygger) planlegger et nyere hyttefelt på baksiden av slalombakke. En videreføring ovenfor dagens nabofelt men dette er på andre siden av langrennstrase og ikke i direkte kontakt med selgers eiendom.

Alle hytter i området fikk brev fra kommunen i 2021/22 om at noen hadde manglende tillatelser for å sette opp skigard på egne eiendommer. Dagens eier svarte kommune sommer 2022 med skisse over eiendom og skigard og at vi kjøpte eiendommen som den stod og ikke selv har oppført noe, samt med en skisse som viser at vi skulle være innenfor kravet rundt utnyttelse av tomt. Kommunen har ikke gitt oss krav om å ta med noe og vi må anta at dette betyr midlertidig brukstillatelse fra Åmot kommune.
De nyere hyttene som er satt opp i senere tid har rammet inn hele tomten og ikke kun rundt bygg og det var opprinnelsen til at brevet ble sendt ut.

Dagens eier har gravd (for hånd) en smal vannledende grøft (ca 15x15cm) i plen mellom anneks og hytte for å lede vann fra snøsmelting rett bort fra tomten. Denne er ikke tettet, da snøen kom for fort i fjor og vi planla å legge en lite rør ned før vi tettet dette med jord.

Eier opplyser om att Jacuzzi muligens har blitt ødelagt under vinteren på grunn av strømbrudd, dette er en forsikringssak som eier avventer svar på.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Snø gjorde att hagen, yttertak, utvendig beslag, ytterkledning, deler av utvendig grunnmur, jacuzzi, områder på terrasse o.l. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av bygningsdelene når det er fritt for snø og is.
Det er påvist for store utskjæringer for avløpsrør i asfaltimpregnerte stubbloftsplater i krypkjeller.
Isolasjon og bjelkelag er synlig ved gjennomføring. Det ble påvist muselort i etasjeskille. Anbefalt videre undersøkelser fra skadedyrfirma og for store utskjæringer for rør bør tettes. Eier opplyser om at de ikke har hatt eller observert noen aktivitet fra skadedyr. Skyvedør til kjøkken/stue og skyvedørsgarderobe i gang med justeringsbehov.
Port ved garasje med justeringsbehov. Port og tettelist i underkant tetter ikke mot gulv og snø kommer inn.
Tettelist på toppen av garasjeporter er ikke betryggende festet.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er påvist riss og vertikale sprekker på grunnmuren. Isolasjonen har blitt eksponert. Tilstanden bør overvåkes. Det ble ikke registrert noen tegn til setninger i bygning og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Små lekkasjer i rennegavl, vann renner ned på vindskier og vil skape råte over tid. Registrert frostspreng på enkelte nedløp. Vann fra varmepumpe utedel renner ned på veranda og på grunnmur. Det bør etableres en bedre løsning. Takvann/vann bør ledes vekk fra grunnmur i lukket rør vekk fra grunnmur.
1.2	Krypekjeller
	Ikke etablert dampsperre mot grunn. Organisk materiale registret i krypkjeller, organiske materialer bør fjernes for å unngå mugg og soppdannelser. Ved fuktmåling ble det målt forhøyede verdier. Fuktig grunn, dette sannsynligvis på bakgrunn av nedløp ikke ført vekk fra grunnmur og manglende fall vekk fra grunnmur. Tilstanden bør overvåkes.
2.1	Yttervegger
	Det er påvist avvik mellom kledning og kobberbeslag på bunnsvill. Kledning ikke skråkuttet og kort/ingen avstand mellom kledning og beslag på bunnsvill registrert flere plasser. Umalt endeved registrert på stående kledningsbord. Det er påvist råte i underkant av ett panelbord. Endeveden bør forsegles med grunning og beis eller maling for å hindre at vann trekker opp i kledningen. Stedvise plasser med kvae på panel. Kledning med overflatebehandlingsbehov.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	+/- 1m snø på tak. Tak bør måkes når snølasten er høyere enn det bygningen er prosjektert for. Synlige nedbøyninger eller endringer i huset er et varsel om at belastningen er betydelig. For eksempel når dører og vinduer begynner å gå tregt. Det er påvist synlige nedbøyinger på paneltak innvendig i boligen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 på bakgrunn av ikke tilfredsstillende rekkverkshøyde og trapp uten etablert rekkverk. Hele konstruksjonen var ikke tilgjengelig på befaringsdagen pga snødekte forhold.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er påvist sprekk i fuger på veggen. Ikke tilfredstillende ventilering på badet. Det anbefales å etablere mekanisk vifte. Forventet levetid for keramiske fliser på påstøp og underliggende membran i våtrom er 20-40 år. Forventet levetid for keramiske fliser på membran i våtrom er 10-20 år.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Målt fall fra flis ved dør til topp slukrist er 15mm. Høyde dørterskel på 70mm. TG2 på bakgrunn av overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for keramiske fliser på påstøp og underliggende membran i våtrom er 20-40 år. Forventet levetid for keramiske fliser på membran i våtrom er 10-20 år.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 på bakgrunn av tettesjikt/membran har passert over halvparten av forventet levetid. Det ble ikke gitt tillatelse av eier til å bore hull i et tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Forventet levetid for keramiske fliser på påstøp og underliggende membran i våtrom er 20-40 år. Forventet levetid for keramiske fliser på membran i våtrom er 10-30 år.
7.2.1	Bad v/soverom Overflate vegger og himling
	Det det bør etableres tilluft til badet. Anbefaler å etablere flat terskel eller luftespalte i eller under dørbladet på badet. TG2 på bakgrunn av ikke tilstrekkelig ventilering av bad. TG2 på bakgrunn av overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for keramiske fliser på påstøp og underliggende membran i våtrom er 20-40 år. Forventet levetid for keramiske fliser på membran i våtrom er 10-20 år.
7.2.2	Bad v/soverom Overflate gulv
	Fall fra flis ved dørterskel til topp slukrist er 11mm. TG2 på bakgrunn av overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for keramiske fliser på påstøp og underliggende membran i våtrom er 20-40 år. Forventet levetid for keramiske fliser på membran i våtrom er 10-20 år.
7.2.3	Bad v/soverom Membran, tettesjiktet og sluk

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

	TG2 på bakgrunn av tettesjikt/membran har passert over halvparten av forventet levetid. Ikke synlig klemming på grunn av påstøp. Det ble ikke gitt tillatelse fra eier å bore hull i et tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Forventet levetid for keramiske fliser på påstøp og underliggende membran i våtrom er 20-40 år. Forventet levetid for keramiske fliser på membran i våtrom er 10-30 år.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Stedvis malingsslitasje på fronter. Lys i ventilator virker ikke. Benkeplate med riper og hakk på overflate. Sprekk i platetopp gassdel. Sprekk i vantett fuge mellom benkeplate og vegg. Det bør etableres komfyrvakt og vannstoppeventil.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vvs. Påvist lekkasje/ fuktkondens på varmekabelnippel ved vanninntak. Anbefalt videre undersøkelser. Er det kondens bør rør isoleres eller varmekabelnippel må byttes.
10.5	Ventilasjon
	TG2 på bakgrunn av ikke tilstrekkelig ventilering av bad. Bad uten etablert mekanisk vifte, anbefaler å etablere mekanisk vifte. Bad/v soverom uten tilluft fra tilstøtende rom, anbefaler å etablere tilluft via luftespalte i dør eller ved terskel.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com