

Fritidsbolig 1. etg med kjeller
Breivassvegen 96
3690 Hjartdal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 20/01/2026

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:35, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Svenn Ole Svendsen (fester)
Tomt:	0. Festegrunn, punktfeste m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann, felles brønn
Avløp:	Privat avløp, felles
Regulering:	Fritidsbebyggelse. Nordre Gjuv hytteområde og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 5 589,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2003
Fnr:	19

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.01.2025
Forutsetninger (hindringer):	På befaringsdagen var det vinter og torvtaket var snødekket. Torvtaket må etterses til våren. Det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen innvendig, da taket har røstet konstruksjon.
Oppdragsgiver:	Svenn Ole Svendsen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Festetomt beliggende i Breivassvegen i Hjørtedal, Hjørtedal kommune. Ligger helt inntil privat grusvei, Breivassvegen. Bomvei med avgift. Ligger i etablert område for spredt fritidsbebyggelse. Tomten er slakt skrånende og tilpasset fritidsbolig med kjeller. Tomten er ellers å anse som naturtomt, omgitt av naturlig vegetasjon og utsikt mot omliggende fjell.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser bestående av sand, stein, grus og fjellholdig grunn. Grunnmuren er oppført i lettklinker og omfatter kjeller, med plasstøpt betonggulv mot grunn. Etasjeskilleren mellom 1. etasje og kjeller er av trebjelkelag, med statikk fra byggeåret.

Konstruksjonen består av 5" tømmer og bindingsverk med stående trepanel, bunnstokk og dreide hjørnestolper på bad/WC. Gesimskasser er kledd med trepanel med spalter på både langvegger og gavlvegger, og det er synlig tretaktro i gesims på gavl over hoveddør. Taket er en saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer og åstak, med statikk fra byggeåret. Taktro er av trebord og tekket med torv.

Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg over terrassen på langveggen og i gavl ved stuen. Over bad/WC og på langside er takvinkelen slakere. Taket har røstet konstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen er en én-etasjes tømmerkonstruksjon med kjeller, opprinnelig oppført i 2003. Bygningen fremstår i henhold til de endringer som er beskrevet under punktet for vesentlige endringer, og vurderes å være i normalt god stand. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og viser normale bruksmerker og slitasje. Fritidsboligen kan tas i bruk som den er, uten behov for vesentlige påkostninger, men vanlig og jevnlig vedlikehold må påregnes videre. Det vises for øvrig til tilstandsgrader og merknader som er angitt i denne rapporten.

ANNET:

Selger har festet eiendommen/fritidsboligen siden 13.12.2002, ref. grunnbok. Festetomt med årlig avgift kr 16 300,-. Bomvei årlig kr 1 700,-. Utgifter til brøyting avhenger av vinter og snø mengder.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Kjeller: Takhøyde er ca 2,05 m.

-Bod 1 har asfalt stubbeloft i tak, upusset lettklinkervegger, betonggulv. 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2003. Ingen innholdsfortegnelse. Ventil i yttervegg. Synlig plassbygget drager midt i bod 1 og bod 2. Plassbygget trapp opp til gang med kjellerlem. Uisolerte vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av PVC. Deler som ikke er målbart grunnet lav takhøyde på 1,81 m under bad/wc 1. etg, dette rommet har 198 L varmtvannsbereder fra 2003 med stive rør og stikkontakt. Sluk i gulv. Avløpsrør og stakeluke av PVC. Ventil i yttervegg. Umerket stoppekran. Uisolerte vannrør av kobber.

-Bod 2 har asfalt stubbeloft i tak, upusset lettklinkervegger, betonggulv. Ventil i yttervegg. Synlig upusset lettklinkerpipe med sotluke. Ingen listverk. Ingen innerdører. Generelt: Upusset lettklinkervegger. Upusset lettklinkerpipe. Ubeskyttet hovedstrømskabel. Generelt røffe overflater. Asfaltplater er ikke festet med skjøtespor under bjelkelag. Ikke festet til trebord på bjelkelag. Uisolerte vannrør er frostsatt om lufteluker åpnes. Noe muselort på gulv. Noe lekkasje fra avløpsrør synlig på delevegg mellom bod1 og bod 2. Ingen vinduer. Inger dør til det fri.

1.etg: Takhøyde er ca 2,87 m i røstet himling. Ca 1,94 m under drager i flat himling.

-Gang/Entré har panel i tak, røstet tak med synlige åser. Malte tømmervegger og malt panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag. Tilgang til lav hems som ikke har målbart areal. Høyde på 77 cm under ås. Hems har et gulvareal på ca 11 m². Tilgang via hemsstige i gang. Brannslukningsapparat. Røykvarsler i tak.

-Bad/WC/vaskerom har malt panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger. Skifer på trebjelkelag med varmekabel. Sluk i gulv utenfor dusjkabinett. Sökkelflis. Høydeforskjell mellom bad og gang på 27 cm, utjevnet med trappetrinn av skifer. Oppkant på 20 mm ved terrassedør. Vindu i våtsone. 2 stk ventiler i yttervegg. Gulvmontert WC. Dusjkabinett. Baderomsinnredning av patinert furu med porselensvask. Speil og lys med kontakt. Innkasset avløpsrør med Durguventil. Avløp og vannrør ført ned i gulv i våtsone. En todelt terrassedør som fører til overbygget terrasse. Skråtak med takhøyder fra ca 2,13 m. Til 1,79 m.

-Soverom 1 har malt panel i tak med synlige dragere. Malt tømmervegger og malt panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag. Panelovn.

-Soverom 2 har malt panel i tak med synlige dragere. Malt tømmervegger og malt panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag. Panelovn.

-Soverom 3 har malt panel i tak med synlige dragere. Malt tømmervegger og malt panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag. Panelovn.

-Kjøkken har panel i tak, røstet himling med synlige åser. Beiset tømmervegger og lakkert furugulv på trebjelkelag. Åpning til gang. Åpent til stue.

-Stue har panel i tak, røstet himling med synlige åser. Beiset tømmervegger og lakkert furugulv på trebjelkelag. Røykvarsler. Skifersatt/natursteinsatt lettklinkerpipe og plassbygget peis med peisinnsett av naturstein og skifer. Peiskappe av lakkert og beiset tre. Vednisje. Terrassedør. Panelovn.

Listverk: Malt listverk. Ingen taklister (listefritt). Profilerte gerikter med pynteklosser. Profilerte gulvlist. Kraftig listverk. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish på listverk. Innerdører: Hvite, kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Ingen luftet dørterskel til bad. Bruksmerker på innerdører. Innerdører subber, går trangt og må justeres. Generelt: Overflater fra byggeår. Normale bruksmerker. Normale tørkesprekker i tømre og åser. Noe mer bruksmerker og slitasjer på furugulv. Generelt planavvik på bjelkelag +/- 15 mm. Noe svak statikk ved hard gange. Knirk i furugulv må påberegnes. Synlig isolasjon over panelbord på soverom og synlig isolasjon mellom gerikter og laft på vinduer og terrassedør. På befaringsdagen var vann avslått. Vann er ikke testet grunnet årstid og fare for frost. Sluk har tørket ut og det er kloakklukt i fritidsboligen på befaringsdagen. Furugulv ligger mot dørterskel på terrassedør. Vedlikehold må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 2003. Fritidsboligen fremstår som bygget uten vesentlige endringer.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 401 000,-	
- Fradrag:	798 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 603 000,-	2 603 000,-

Verdi bod som ny i dag:	159 000,-	
- Fradrag:	38 000,-	
= Teknisk verdi bod:	121 000,-	121 000,-

Tomteverdi:	0,- festetomt.
-------------	-----------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 2 450 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	1 960 000,- (80%)
©mstr.no	5/21

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 22 685,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg	59	0	0	35
Kjeller	49	0	0	0
SUM BYGNING	108	0	0	35
SUM BRA	108			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående bod	0	10	0	0
SUM BYGNING	0	10	0	0
SUM BRA	10			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Kjeller: To boder.

1.etg: Gang/Entré, bad/WC, 3 stk soverom, kjøkken/stue åpen løsning.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt tegninger, plan, snitt og fasade fra byggeår 2003. Det er små endringer i hht opprinnelig plantegning. Det er fjernet vegg i gang slik at gangen er åpen uten vindfang og vegg med dør mellom gang og stue/kjøkken er åpen. Ytterdør på badet mot terrasse er ikke anført på plan og fasadetegning. Fritidsboligen har kjeller med målbart areal som det ikke er fremlagt tegning på og som ikke er markert på fasade og snitt på opprinnelige tegninger fra 2003. Kjeller er i bruk som lager og teknisk rom og har målbart areal da takhøyder med unntak av rommet under bad/wc har takhøyder over 1,90 m. Kjeller har ingen vinduer eller dør til det fri. Kjeller medtas i arealberegningen, men har kun tilgang fra kjellerlem med plassbygget trapp i gang.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet under punktet for beskrivelse av innvendige overflater. Fritidsboligen har en kjeller med målbart bruksareal, med tilkomst via kjellerlem i gangen. Kjelleren har ingen vinduer eller annen utgang til det fri, og benyttes som lager og teknisk rom. Det er montert lufteluker i grunnmuren, som i åpen tilstand kan utsette vannrør i kjelleren for frost. På befaringsdagen ble det observert noe muselort i kjelleren, samt lekkasje fra et avløpsrør. Tilkomsten til kjelleren skjer via en bratt, plassbygget trapp. Bad/WC er tatt med som våtrom, men er ikke fullstendig bygget som våtrom, og kan derfor ikke brukes uten dusjkabinett.

ANDRE MERKNADER:

Det er ingen snøfangere på yttertaket, som er et torvtak. Det finnes heller ingen feietrinn til pipen på yttertaket. Takkonstruksjonen har røstet tak, som ikke gir mulighet for inspeksjon, og skjulte skader kan derfor forekomme.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:***Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

20/01/2026



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er gjort visuell kontroll av grunnmur, grunnmursplast og overgang mot tømmervegg. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Sand, stein, grus og fjellholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av lettklinker. Grunnmur har kjeller. Plastøst betonggulv mot grunn i kjeller. Terrasse er fundamentert med pilarer på stedlig grunn.

Merknader: Grunnmuren er delvis upusset, og grunnmursplasten er ikke korrekt avsluttet. Dette gir økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Det er synlig upusset lettklinker på deler av grunnmuren. Grunnmursplasten mangler avslutning med topplis. På langsiden mot bod er grunnmuren forblendet med skifer/naturstein. Enkelte steiner i skifer/natursteinsforblendingen har bom.

Skifer/naturstein bygger lenger ut enn dryppnesen på bunnstokken i tømmerveggen. Manglende puss og feil avsluttet grunnmursplast kan føre til at vann trenger inn mot grunnmuren. Utføring med skifer/naturstein gjør at bunnstokken i tømmerveggen blir mer utsatt for fukt, fordi vann kan ledes inn mot konstruksjonen i stedet for å renne fritt av. Risikoen for fuktskader i kjeller vurderes som begrenset, da kjelleren ikke inneholder rom for varig opphold.

Risiko og konsekvens:

Det er risiko for fuktinntregning ved nedbør og smeltevann. Bunnstokken er fuktutsatt fordi den ligger innenfor grunnmuren og kan samle vann. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov og mulig skade på treverk.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er gjort visuell kontroll av grunnmur og synlig grunnmursplast. Grunnmuren er utført i lettklinker og har grunnmursplast, men det er ikke etablert drenering med dreneringsrør. Grunnmur er oppført i lettklinker. Det er montert grunnmursplast. Det er ikke påvist dreneringsrør rundt bygningen.

Avrenning skjer via stedlige grunnforhold og tilkjørte masser. Bygningen har kjeller uten rom for varig opphold.

Merknader: Ingen drenering, kun grunnmursplast. Grunnmursplast er ikke pusset inn med topplis. Manglende dreneringsrør kan føre til at vann i perioder blir stående mot grunnmuren. Dette kan øke risikoen for fuktinntregning i kjeller, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Risikoen vurderes som begrenset da kjelleren ikke inneholder rom for varig opphold.

Risiko og konsekvens:

Det er økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur. Fukt kan føre til økt vedlikeholdsbehov over tid.

Anbefalte tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og eventuelle utbedringer knyttet til fukt og drenering. Ved fremtidige tiltak kan etablering av dreneringsrør vurderes. Avslutt grunnmursplast med topplis og puss den inn. Terreng bør ligge med fall fra grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Det er gjort visuell kontroll av yttervegger i tømmer samt bindingsverksvegger på bad/WC. Yttervegger er utført i tømmer. Bad/WC er utført i bindingsverk i henhold til byggeskikk fra byggeår. Tømmeret er behandlet med diffusjonsåpen beis (overflatebehandling som lar treverket puste). Konstruksjon av 5" tømre, og konstruksjon av bindingsverk med stående trepanel, bunnstokk og dreiet hjørnestolper på bad/WC. Gesimskasser av trepanel med spalte på både langvegger og gavlvegger. Synlig tretakto i gesims på gavl over hoveddør.

Merknader: Tømmerkonstruksjonen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men deler av bunnstokk er utsatt for økt fuktbelastning. Når bunnstokken ligger innenfor grunnmurens forblending, kan vann bli stående mot treverket. Manglende dryppnese gjør at fukt ikke ledes bort, og bunnstokken blir derfor mer utsatt enn normalt.

Risiko og konsekvens:

Bunnstokken er fuktutsatt. Over tid kan dette føre til behov for hyppigere vedlikehold og i verste fall skader på treverket.

Anbefalte tiltak:

Bunnstokken bør kontrolleres jevnlig og behandles med diffusjonsåpen overflatebehandling. Det er viktig at alt tømmer fortsatt behandles med overflatebehandling som lar treverket puste. Generelt må vedlikehold og eventuelle påkostninger påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Det er gjort visuell kontroll av vinduer, ytterdører og tilhørende karmen og omramming. Hvite kostmalte, doble og sidehengslet koblet vinduer med smårutet glass. Hvit kostmalt terrassedør med smårutet glass. Hvit kostmalt hoveddør med fiskebeinsmønster utvendig. Prismeglass i hoveddør. Todelt terrassedør fra bad til overbygget terrasse med fiskebeinsmønster utvendig.

Merknader: Vinduer og ytterdører er fra byggeår 2003 og fremstår som normalt vedlikeholdt, med noe slitasje og behov for mindre justeringer. Vinduer og dører er fra byggeår 2003. Det er registrert normale bruksmerker. Det er noe innvendig flassing og avskalling av overflatebehandling. Utvendige vannbrett har ikke beslag. Vannbrett ligger mot tømmervegger, men er beskyttet av overbygget terrasse og gesimskasser på ca. 70 cm. Terrassedør går noe trangt og bør justeres. Lås i terrassedør går noe tregt. Hoveddør går også noe trangt og bør justeres. Det er bruksmerker på karmen og omramming på terrasse- og hoveddør. Slitasje og treg funksjon er normalt for vinduer og dører av denne alderen. Manglende beslag på vannbrett kan normalt gi økt fuktbelastning, men her er konstruksjonen godt beskyttet av overbygg og brede gesimser, noe som reduserer risikoen.

Risiko og konsekvens:

Risikoen for fuktinntrengning vurderes som liten. Eventuelle konsekvenser anses som begrensede på grunn av god værbeskyttelse.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Takkonstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige deler. Det har ikke vært mulig å inspisere konstruksjonen innvendig i røstet himling. Saltakkonstruksjon. Plassbygde sperrer. Åstak. Statikk og energikrav fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperrer og åstak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med torv. Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg til terrasse på langvegg og i gavl ved stue. Slakere takvinkel over bad/wc og på langside. Røstet tak. Lufttilgang til yttertak ved raft/gesims som er på toppen av yttervegg. Skifersatt lettlinkerpipe over yttertak med skiferplate på topp.

Merknader: Taket er utført som saltak med plassbygde sperrer og åstak, i henhold til byggeskikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperre og åstak med statikk fra byggeår. Det har ikke vært inspeksjonsmulighet innvendig i røstet takkonstruksjon. Skjulte forhold kan derfor ikke vurderes. Når deler av takkonstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det ikke utelukkes skjulte avvik eller skader som ikke er synlige ved befarung. Det må generelt påregnes vedlikehold og eventuelle påkostninger knyttet til takkonstruksjonen.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2003

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro er inspisert der den er synlig i gesimsene. Det har ikke vært mulig å inspisere taktro eller konstruksjon innvendig i røstet himling. Taktro av trebord fra 2003, teknet med torv fra 2003. Vindskibord byttet i 2024. Ingen sløyfer og lekter på torvtak. Snødekket torvtak på befaringsdagen.

Merknader: Tak og taktekking fremstår som normalt vedlikeholdt, men torvtak og enkelte detaljer krever jevnlig tilsyn og vedlikehold. Taktro kan kun inspiseres i gesims. Torvtak er etablert og krever løpende tilsyn. Isbord på toppen av vindskibord er værbit, noe vridd og har sprekkeformasjoner. Knotteplast ligger noe løst ved vindski og bør ettersees. Torvstokk fremstår noe værbit. Det er ikke montert feietrinn til pipe. Det er ikke montert snøfangere på torvtaket. Torvtak er en robust løsning, men krever regelmessig kontroll for å sikre god funksjon over tid. Værslitte detaljer kan føre til økt vedlikeholdsbehov dersom de ikke følges opp. Manglende feietrinn og snøfangere kan ha betydning for sikkerhet og bruk.

Risiko og konsekvens.

Skjulte forhold i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes på grunn av manglende inspeksjonsmulighet. Værslitte bygningsdeler kan over tid føre til økt vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Anbefalte tiltak:

Knotteplast bør kontrolleres og festes bedre, fortrinnsvis ved snøfri periode. Værbitte isbord og torvstokk bør følges opp og vedlikeholdes. Det bør vurderes montering av feietrinn til pipe og snøfangere på taket. Generelt må vedlikehold og eventuelle påkostninger påregnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Det er gjort visuell kontroll av takrenner i tre. Tretakrenner fra byggeår med nedløp av kjetting.

Merknader: Takrenner i tre er generelt et vedlikeholdspunkt. Noen takrenner har skjevheter og utette skjøter. Takrenner er utført i tre uten folie, membran eller blikk. Enkelte takrenner har skjevheter. Skjøter i takrennene er utette. Manglende vedlikehold kan føre til lekkasje fra takrenner. Vann som ikke ledes bort kan gi påbegynnende råteskader på pannebord bak takrennen. Det er noe påbegynnende råte på pannebord.

Risiko og konsekvens:

Ved fortsatt manglende vedlikehold vil lekkasje kunne øke. Påbegynnende råte kan utvikle seg videre dersom utette takrenner ikke utbedres.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen loft. Røstet takkonstruksjon.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrassen er vurdert visuelt, inkludert fundament, omramning, gulv, rekkverk og himling. Terrassen er generelt i normal stand. Noen detaljer kan kreve vanlig vedlikehold. Terrassereal på 35 m², hvorav 29 m² er overbygget. Fundamentert på stedlig grunn med pilar av lettklinker. Terrasse i gavl ved stue og langs side ved stue mot bad. Tilgang fra terrassedør i stue og fra steintrapp utvendig. Terrassegulv av impregneret trematerial. Beiset terrassebord. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord. Rekkverkshøyde 73 cm. Kraftige dreiet søyler under åser. Røstet himling i gavl med spaltepanel, og det er spaltepanel i himling på langs side. Nivåforskjell på 21 cm mellom terrassegulv i gavl og langvegg.

Merknader: Terrassen er normalt vedlikeholdt, men rekkverk er lavt og enkelte terrassebord viser slitasje. Rekkverkshøyde på 73 cm (lavere enn dagens anbefaling). Terrassegulv har noen sprekke-dannelser. Omramning under rekkverk har enkelte vridde bord. Terrassebord ligger mot tømmervegg, noe som gjør veggen mer fuktutsatt. Lavt rekkverk gir økt risiko for fall. Sprekkekannelser og vridde bord er normale slitasjetegn, men bør følges opp for å hindre videre skade.

Risiko og konsekvens:

Fare for fall over lave rekkverk. Fall kan medføre personskade. Terrassebord som ligger mot vegg kan gi fuktbelastning på tømmerveggen over tid.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipen og tilhørende ildsted er vurdert visuelt både innvendig og utvendig der det er tilgjengelig. Pipen fremstår som normalt utført fra byggeår 2003. Skifer- og natursteinsarbeid er på plass, og peis med innsats er montert i stue. Lettklinkerpipe fra byggeår 2003, synlig upusset i kjellerbod 2 med sotluke. Skifersatt/natursteinsatt lettklinkerpipe og plassbygget peis med peisinnsats av naturstein og skifer i stue 1. etg. Vednisje ved peis. Skifersatt lettklinkerpipe over yttertak med skiferplate på topp.

Merknader: Pipen og ildsted er etablert i henhold til byggeskikk fra byggeår. Synlig upusset pipe i kjeller er et estetisk forhold og et vanlig vedlikeholdspunkt. Pipen har små sprekker og riss i skifer. Fuger er frostutsatte og trekker vann. Det mangler feietrinn på yttertaket. Noen små sprekker og riss i skifer på pipe over yttertak. Fuger er frostutsatte og kan trekke vann. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Ingen pålegg eller fyringsforbud fra feievesen. Feievesen har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Manglende feietrinn gjør at feiing og inspeksjon blir mer risikofylt for feier. Sprekker i skifer og utsatte fuger kan over tid gi fuktpåvirkning på pipen.

Risiko og konsekvens:

Feiing kan ikke utføres som normalt uten risiko for fall. Risiko for pålegg fra feievesen dersom feiing uteblir. Fukt kan forverre skader i skifer og fuger over tid.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom 1. etasje og kjeller er vurdert visuelt der det er tilgjengelig. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1. etasje og kjeller. Statikk fra byggeår.

Kjellerlem med plassbygget trapp til kjeller. Visuell kontroll av gulv, trapp og stubbeloftsplater i kjeller.

Merknader: Generelt normale forhold, men noen avvik i trapp og gulv krever oppmerksomhet. Trapp til kjeller er bratt. Generelt planavvik i gulv på ± 15 mm.

Noe knirk i furugulv. Stubbeloftsplater i kjeller er ikke festet og har løse skjøter

Risiko og konsekvens:

Trappens bratthet øker risiko for fall

Løse stubbeloftsplater kan føre til at mus kommer inn i isolasjonen. Knirk i gulv er et vanlig vedlikeholdspunkt.

Anbefalte tiltak:

Vurdere tiltak for å redusere fallrisiko i kjellertrapp, f.eks. håndløper. Fest stubbeloftsplater og kontroller skjøter. Følg med på knirk i gulv og utfør normalt vedlikehold. Generelt må vedlikehold og påkostninger påregnes.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerboder

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Kjeller er vurdert visuelt med hensyn til konstruksjon, vegger, gulv og tekniske forhold. Kjellerboder - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller har begrenset bruk og er kun egnet til lagring og oppbevaring. Enkelte forhold krever oppmerksomhet for å unngå skade. Kjeller har ingen rom for varig opphold. Vegger i lettklinker er upusset; pussing eller slamming vil medføre kostnad. Åpne ventiler om vinteren kan medføre frostskafer på uisolerte kobberrør.

Stubbeloftsplater er ikke festet og har løse skjøter. Kjelleren egner seg kun til lagring. Upusset lettklinker og ufestede stubbeloftsplater krever vedlikehold for å unngå skader. Vannrør kan fryse dersom ventilene åpnes når det er kaldt.

Risiko og konsekvens:

Frost på åpne kobberrør kan medføre lekkasje. Upusset lettklinker kan medføre ekstra kostnader hvis det ønskes estetisk forbedring.

Anbefalte tiltak:

Sørg for at vannrør isoleres. Fest stubbeloftsplater og kontroller skjøter. Vurder pussing eller slamming av lettklinkervegger dersom ønsket. Generelt må vedlikehold og påkostninger påregnes.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjeller er vurdert visuelt med hensyn til gulv, vegger og boder. Kjellerboder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller er kun egnet til lagring og boder, med normale forhold for betonggulv. Enkelte små forhold ble observert som bør følges opp. Ingen rom for varig opphold. Kjeller brukes til lagring og boder. Betonggulv har noen røffe overflater. Ingen råte og sopp, men noe muselort ble observert på befaringsdagen. Kjelleren egner seg kun til lagring.

Risiko og konsekvens:

Mus kan gi hygiene- og skadeproblemer dersom det ikke følges opp. Røffe gulvflater har normalt begrenset konsekvens, men kan kreve vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Følg med på skadedyraktivitet og gjennomfør tiltak ved behov. Generelt må vedlikehold og påkostninger påregnes.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Ingen rom for varig opphold. Det er ikke boret hull i vegger under terreng, vegger er ikke utforet og kledd. Lettklinkervegger. Ingen unormal fukt ble registrert ved befaringen. Kjeller har ingen rom for varig opphold.

Merknader: Kjeller har ingen rom for varig opphold. Eldre konstruksjoner uten isolasjon på utsiden kan alltid gi utslag på overfladisk fuktsøk, uten at dette nødvendigvis betyr skade.

Risiko og konsekvens:

Begrenset risiko så lenge kjeller brukes til lagring. Endringer i terreng eller drenering kan over tid gi fuktbelastning.

Anbefalte tiltak:

Følg med på fukt over tid, spesielt ved mye nedbør.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1.etg

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtrommet er vurdert visuelt med hensyn til konstruksjon, overflater og ventilasjon. Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Har malt panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger. Høydeforskjell mellom bad og gang på 27 cm, utjevnet med trappetrinn av skifer. Vindu i våtzone. 2 stk ventiler i yttervegg. Gulvmontert WC. Dusjkabinett. Baderomsinnredning av patinert furu med porselensvask. Speil og lys med kontakt. Innkasset avløpsrør med Durgovertil. En todelt terrassedør som fører til overbygget terrasse. Skråtak med takhøyder fra ca 2,13 m. Til 1,79 m.

Merknader: Våtrom fra 2003. Våtrommet har bruksmerker og enkelte mangler som gjør at det ikke tilfredsstiller krav til fullverdig våtrom. Ingen avtrekksvifte. Vindu i våtzone. Bruksmerker på vegger og gulv. Utett overgang mellom veggpanel og sokkelflis. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom. Rommet kan brukes med dusjkabinett, men mangler nødvendig ventilasjon og tetting for å fungere som fullverdig våtrom.

Risiko og konsekvens:

Feil bruk kan medføre vannskader i vegg og gulvkonstruksjon. Manglende avtrekk og utette overganger øker risiko for fukt og mugg over tid.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Våtrommet er vurdert visuelt med hensyn til gulv, vegger, overflater og installasjoner. Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Skifer på betonggulv støpt på trebjelkelag med varmekabel. Sluk i gulv utenfor dusjkabinett. Sokkelflis. Høydeforskjell mellom bad og gang på 27 cm, utjevnet med trappetrinn av skifer. Oppkant på 20 mm ved ytterdør til terrasse. Avløp og vannrør ført ned i gulv i våtsoner.

Merknader: Våtrom fra 2003. Våtrommet har bruksmerker og enkelte konstruksjonsmessige mangler som gjør at det ikke oppfyller krav til fullverdig våtrom. Ingen fall på gulv. Ingen luftet dørterskel. Utett overgang mellom sokkel og vegg med sprekker og riss.

Bom i gulvflis. Avløpsrør og vannrør ført ned i vegg ved dusj, toalett og baderomsinnredning. Sprekker og riss i fuger i overgang vegg/gulv. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom. Rommet kan brukes med dusjkabinett, men mangler nødvendig tetting, fall og ventilasjon for å fungere som fullverdig våtrom.

Risiko og konsekvens:

Feil bruk kan medføre vannskader i vegg og gulvkonstruksjon. Utette overganger og riss i fuger øker risiko for fukt og mugg over tid.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membraner på vegger. Smøremembran på gulv. Det er boret hull i underliggende konstruksjon i kjeller under sluk. Det er ikke påvist fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2003. Våtrommet er vurdert visuelt med hensyn til gulv, vegger, vindu og membranløsning. Må sees i sammenheng med punktene 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, og mangler tilfredsstillende membranløsning. Enkelte konstruksjonsmessige mangler gjør at rommet kun egner seg for bruk med dusjkabinett. Vindu i våtsone ved dusjkabinett er fuktutsatt. Sprekker og riss i overgang gulv/vegg. Utett overgang mellom vegg og sokkel. Manglende tilfredsstillende membranløsning. Rommet kan kun benyttes med dusjkabinett, og manglende membran gjør at vannskader kan oppstå ved feil bruk.

Risiko og konsekvens:

Skjulte skader kan forekomme. Feil bruk kan medføre vannskade i vegg og gulvkonstruksjon.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2003

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning og overflater er vurdert visuelt. Vann- og avløpssystemer ble ikke testet på befaringsdagen. Åpen kjøkkenløsning mot stue. Todelt rett kjøkkeninnredning med barløsning. Overskap og underskap av heltre furu. Profilerte speil på dører og skuffer. Benkeplate av heltre furu. Nedfelt stålkum. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte til yttervegg, plassert i karnapphette av heltre.

Merknader: Vann og avløp er ikke testet, avslått på befaringsdagen. Kjøkkenet fungerer som forventet, men viser normale bruksmerker og slitasjer. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Vann- og avløp ikke testet. Kjøkkenet fungerer, men normalt vedlikehold vil på sikt være nødvendig.

Risiko og konsekvens:

Liten risiko. Eventuelle utgifter gjelder vedlikehold og oppgradering av overflater eller innredning.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Vann var stengt på befaringsdagen, og vanntrykk ble ikke testet på grunn av frostutsatte forhold.

Sanitær på bad/wc og kjøkken fra 2003. Fritidsboligen har innlagt privat vann og avløp. Gulvmontert wc på bad.

Kjellerbod med umerket hovedstoppekran, 198 L varmtvannsbereder fra 2003 med stive rør og stikkontakt, stakeluke i avløpsrør. Vannrør av kobber. Durgoverventil på bad/wc til kloakklufting. Privat vann fra borhull. Privat VA.

Merknader: Installasjoner fungerer med forbehold om at vannrør er uisolerte og at sluk tørker ut. Enkelte avvik ble observert. Vann- og avløpsinstallasjon fra byggeår 2003. Uisolerte kobberrør. Vann stengt på befaringsdagen, ikke testet for trykk. Kloakklukt i fritidsboligen, sluk tørker ut. Tegn på lekkasje fra avløpsrør i kjeller. Fritidsboligen har vannrør som er utsatt for frost, spesielt om ventilasjonsluker åpnes om vinteren. Sluk som tørker ut kan gi luktproblemer og økt risiko for lekkasje.

Risiko og konsekvens:

Uisolerte vannrør i kjeller er frostutsatt om ventiler åpnes. Vannrør kan fryse og sprekke.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, vurdert visuelt med tilkoblinger. 198 L varmtvannsbereder fra 2003. Tilkoblet med stive rør og stikkontakt plassert i kjeller. Lekkasjesikret ved at den står plassert på betonggulv med sluk i kjeller.

Merknader: Eldre varmtvannsbereder, ca. 22 år gammel. Tilkoblet via stikkontakt, ingen fast el-tilkobling. Har fortsatt sin funksjon. Berederen fungerer, men alder gjør at den har høyere energiforbruk og kan bli utsatt for slitasje.

Risiko og konsekvens:

Høyere energiforbruk enn moderne beredere Kostnader knyttet til utskifting ved behov.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjon vurdert visuelt og basert på konstruksjon. Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger på bad. Avtrekk til yttervegg på kjøkken.

Merknader: Ingen ventiler i yttervegger bortsett fra bad/wc. Ingen avtrekk på våtrom. Tømrer med røstet tak og naturlig lufting i tømmervegger gir romvolum i stue/kjøkken. Ingen luftespalte på dørterskel til våtrom. Ventilasjonen er begrenset og basert på naturlig lufting. Ved økt bruk av fritidsboligen (flere personer eller dyr) kan fuktbelastningen øke, og luftsirkulasjon kan bli utilstrekkelig.

Risiko og konsekvens:

Risiko for kondens og fuktig luft innvendig. Lite sirkulasjon kan føre til fuktig innneklima, særlig på soverom og bad.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Boden er vurdert visuelt. Frittstående kald bod. Fundamentert på stedlig grunn. Pilarer. Trebjelkelag mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med stående trepanel. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak, taktro av tre, teknet med torv. Boddør og plassbygget sidehengslet port/dør. Innvendig gulvet og kledd med plater på vegger, panel i tak. Innlagt strøm.

Merknader: Bod som har sin funksjon. Noe uferdig utvendig, blant annet på gesimser.

Risiko og konsekvens:

Ingen risiko for konstruksjonen. Kostnader vil påløpe for å gjøre utvendig arbeid ferdig.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2003

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 ingen 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring plassert i kjellerbod 1. Åpent el-anlegg fra byggeår 2003.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ingen innholdsfortegnelse og samsvar inne i sikringsskap. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

Risiko og konsekvens:

Risiko for feil, overbelastning eller manglende sikkerhet dersom anlegget ikke kontrolleres jevnlig. Feil kan medføre elektriske feil eller brannfare.

Anbefalte tiltak:

Få det elektriske anlegget kontrollert og godkjent av autorisert installatør etter NEK-405-2. Oppdater innholdsfortegnelse og dokumentasjon i sikringsskap

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er 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.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Ferdigattest registrert 09.06.2011.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1. Anbefalte tiltak: Bunnstokk må ettersees og jevnlig behandles med overflatebehandling som puster. Grunnmuren bør pusses ferdig. Grunnmursplassen bør avsluttes korrekt med topplis. Overgangen mellom grunnmur og tømmervegg bør utbedres for å redusere fuktbelastning på bunnstokk. Generelt må vedlikehold og eventuelle påkostninger påregnes
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Videre jevnlig vedlikehold av overflater på vinduer og ytterdører. Justere ytterdør. Terrassedør og hoveddør bør justeres for bedre funksjon. Lås på terrassedør bør kontrolleres og eventuelt justeres. Avskallet overflatebehandling bør utbedres ved ordinært vedlikehold. Generelt må normalt vedlikehold påregnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner rettes og vedlikeholdes. Kontroller og juster takrenner slik at de blir tette. Tett utette skjøter. Følg med på og reparer eventuelle råteskader på pannebord. Generelt må tre-takrenner vedlikeholdes jevnlig for å unngå lekkasje og råte.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Videre vedlikehold på overflater. Rekkverkshøyde bør økes for å minske fare for fall. Vurder å heve eller forsterke rekkverket for økt sikkerhet. Kontroller og utbedre vridde eller skadde terrassebord. Følg med på treverk som ligger mot vegg og vedlikehold regelmessig. Generelt må vedlikehold og påkostninger påregnes.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1. Anbefalte tiltak: Behandle natursteinsfuger så de ikke trekker vann. Montere feietrinn. Vurder etablering av feietrinn på yttertak for sikker feiing. Følg med på og reparere sprekker og frostutsatte fuger. Jevnlig vedlikehold av pipe og fuger bør påregnes.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Vedlikehold av overflater. Følg med på normal slitasje og utfør vedlikehold etter behov. Test vann og avløp ved overtakelse dersom ønskelig. Generelt vedlikehold og påkostninger må påregnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Vannrør av kobber bør isoleres. Skjøter på avløpsrør sjekkes. Hovedstoppekran merkes. Isolere vannrør i kjeller for å redusere frostskaader. Følg med på sluk og jevnlig etterfylling for å unngå lukt. Undersøk og utbedre eventuelle lekkasjer i kjeller. Test vanntrykk og avløp på befaring om ønskelig. Generelt vedlikehold og påkostninger må påregnes.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.2. Anbefalte tiltak: Følg med på drift og eventuelle lekkasjer. Vurder utskifting til ny varmtvannsbereder for bedre energieffektivitet. Generelt vedlikehold og påkostninger må påregnes.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Sørg for tilstrekkelig lufting og ventilasjon, spesielt ved økt bruk. Vurder montering av avtrekk på våtrom eller luftespalte på dørterskel. Generelt vedlikehold og påkostninger må påregnes.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 14.1. Anbefalte tiltak: Bod bør ferdigstilles utvendig. Gjenstående utvendige arbeider, inkludert gesimser bør fullføres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påregnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør totalrenoveres av fagfolk. Vurdere montering av avtrekksvifte. Tetting av overgang mellom veggpanel og sokkelflis. Bruk kun dusjkabinett som anbefalt. Generelt vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør totalrenoveres av fagfolk. Bruk kun dusjkabinett som anbefalt. Tetting av overgang mellom sokkel og vegg. Reparasjon av riss og bom i gulvflis. Følg med på fuger og overflater for tegn på fukt. Generelt vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør totalrenoveres av fagfolk. Bruk kun dusjkabinett som anbefalt. Tetting av overgang gulv/vegg og vegg/sokkel. Følg med på fukt ved vindu og i våtsone. Generelt vedlikehold og eventuelle oppgraderinger må påregnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.