

Fritidsbolig 1 etasje lav standard.
Lifjellvegen 708
3804 Bø i Telemark



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 18/06/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:18, Bnr: 242
Hjemmelshaver:	Even Haldorsen (1/2) og Mona Storevold (1/2)
Tomt:	998,5 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering. Sti siste 200 m
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Spredt fritidsbebyggelse. Kommunedelplan Lifjell
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1970
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle, men ikke mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen over vindfang og rom for vask.
Oppdragsgiver:	Even Haldorsen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende ved Lifjellvegen, Bø i Telemark, i Midt-Telemark kommune. Tilkomst fra anvist og tinglyst parkeringsplass ved hovedvei. Sti fra parkering på ca 150-200 m. Fritidsboligen ligger på et høydedrag med utsikt og er en naturtomt omgitt av naturlig vegetasjon. Ligger usjenert.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, stein, sand og jordholdig grunn. Fundamenter av pilar med betongblokker og tresøyler ned på lettklinker og betongblokker. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn, statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående trepanel over og underliggere/lektekledning. Liggende trepanel i gavler. Gesimskasser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langvegger. Veggkonstruksjonen har vinkel ved vindfang og rom for vask. Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår, taktro av trebord tekket med alu.takplater på fritidsboligen, og shingel på tak over hoveddør, vindfang og rom for vask. Takkonstruksjonen er trukket ut med overbygg over hoveddør og vindfang/rom for vask. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etg opprinnelig bygget i 1970, ombygget senere. Fritidsboligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt. for vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsbolig med lav standard, ikke innlagt vann og avløp, men nyere el-anlegg. Eldre fritidsbolig som er normalt vedlikeholdt innvendig. Utvendig er det vedlikehold og renoveringsbehov på blant annet; terrasse, ytterkledning, yttertak med takrenner og beslag. Fritidsboligen har rom for varig opphold som ikke er bruksendret. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Fritidsboligen kan tas i bruk som den fremstår. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 2007.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler, og PropCloud.

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

Takhøyder er fra ca 2,17 m til 2,21 m i flat himling. Ca 3,07 m i røstet himling.

-Vindfang har panel i tak, skråtak. Synlig takspærre. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft. Sikringsskap.

Åpning til mellomgang.

-Rom for vask har panel i tak, skråtak. Synlig takspærre. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft. Enkel benk med vaskevannsfat og hyttedø.

-Mellomgang har malte plater i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft. Åpning til vindfang. Plassbygget skap. Pusset og malt pipe med sotluke. Røykvarsler. Åpning til stue.

-Soverom 1 har malte plater i tak, malt panel på vegger og plater med tapet på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft. Pusset og malt teglpipe uten vedovn. Plassbygget senger og køyeseng.

-Soverom 2 har malte plater i tak, malt panel på vegger og plater med tapet på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft. Pusset og malt teglpipe uten vedovn.

-Soverom 3 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft.

-Stue har panel i tak, panel på vegger, veggjørne med beiset panel på vegg. Lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft. Stue i vinkel. Åpning til kjøkken og mellomgang. Røykvarsler. Ventil i vindu. Pusset og malt teglpipe og brannmur med eldre vedovn.

-Kjøkken har panel i tak, røstet tak. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft. Åpning til stue. "Lagringshems" over kjøkkeninnredning med luke til loft.

Listverk: Trehvitt og malt listverk. Drammen taklister og hulkil taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish. Mangler listverk i vindfang og rom for vask. Innerdører: Beiset heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Normale bruksmerker. Innerdører må påberegnes justering. Nyere dørblad i eldre dørkarmer. Trehvit dør mellom vindfang og rom for vask.

Generelt: Eldre fritidsbolig med noe nyere overflater. Generelt bruksmerker. Mer bruksmerker og slitasje på gulv. Stedvis knirk på gulv. Nivåforskjeller på gulv med ca høydeforskjell på 17 cm mellom vindfang og mellomgang og ca 25 mm mellom mellomgang, soverom og stue. Ca 25 mm nivåforskjell mellom stue og soverom 2 og 3. Ca 90 mm oppkant fra stue til kjøkkengulv. Gulvplank lagt i forskjellige lengderetninger. Et generelt planavvik +/- 0-35 mm, mest markert ved dør til soverom 3. Generelt noe uferdig finish. Kul på langvegg ved kjøkken. Noe heng på innvendig himling, blant annet ca 20 mm på soverom 3. Kun veggventiler i stue, ingen ventiler på soverom og rom ellers. Noe svak statikk på trebjelkelag ved hard gange. Vedlikehold må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1970. Det foreligger opplysninger om følgende endringer i selger sitt eie:

-El-anlegg med sikringsskap og automatsikringer, 2008.

-Bygger om inngangsparti til kjøkken, 2009.

-Bygget om tidligere rom for vask til soverom, 2009.

-Vinduer i kjøkken mot vest og vindu mot syd, 2009.

-Bygget vindfang og rom for vask, 2013.

-Kjøkkeninnredning fra IKEA med el-kurs til koketopp, 2020.

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:	2 173 000,-	
- Fradrag:	1 074 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 099 000,-	1 099 000,-
Verdi bod som ny i dag:	39 000,-	
- Fradrag:	34 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	5 000,-	5 000,-

Tomteverdi:		600 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 300 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		1 040 000,- (80%)
------------	--	--------------------------

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 fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 22 414,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etg	58	0	0	28	58	0
SUM BYGNING	58	0	0	28	58	0
SUM BRA	58					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	0	6	0	0	0	6
SUM BRA	6					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etg: Vindfang, rom for vask, mellomgang, 3 stk soverom, stue, kjøkken

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. 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 foreligger ingen plantegninger fra byggeår eller fra eventuelt renovering/ombygging. Vindfang og rom for vask er innbygget tidligere svalgang og er ikke bruksendret. Kjøkken er antatt eldre inngang eller terrasse og er ikke bruksendret. Romendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Rombruken settes ellers slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vindfang og rom for vask er ombygget tidligere svalgang/bod. Kjøkken og soverom 3 er tidligere er overbygget terrasse eller inngang. Rommene er ikke bruksendret. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfanger på yttertak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Det er rom og bygningsdeler som er ombygget uten bruksendring.

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:***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

18/06/2025



Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn, stein, sand og jordholdig grunn. Fundamenter av pilar med betongblokker og tresøyler ned på lettklinker og betongblokker.

Merknader: Svak fundamentering. Langt mellom opplagrinspunkt på terrasse. Uisolerte fundamenter på stedlig grunn. Skjevhet på fundamenter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering, pilarer.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

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

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående trepanel over og underliggere/lektekledning. Liggende trepanel i gavler. Gesimskasser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langvegger. Veggkonstruksjonen har vinkel ved vindfang og rom for vask.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk på byggeår. Ingen råte på ytterkledning, men sprekkdannelser. Noen løse kledningsbord. Både eldre og nyere ytterkledning. Ingen luftet konstruksjon. Forskjellige typer ytterkledning, blant annet rundt vindu etter vindusbytte. Værbitte og vridde bord på liggende ytterkledning i gavl. Fuktutsatt ytterkledning på vannbrett. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot ytterkledning. Fuktutsatt ytterkledning der det ligger ned mot bakkenivå ved vindfang/rom for vask. Tak og veggkonstruksjonen henger på langvegg ved vindfang og rom for vask, noe svak statikk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 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.

Røde kostmalte sidehengslet og koblet vinduer fra 2000-tall som har seksdelte sprosser. Røde kostmalte topphengslet enkle vinduer med åttedelt sprosser fra byggeår. Topphengslet vindu uten sprosser. Rødt kostmalt sidehengslet og koblet vindu med åttedelt sprosser fra byggeår. Hoveddør er rød kostmalt med fiskebeinsmønster og prismeglass i dørblad.

Merknader: Nyere vinduer fra 2000-tall gis TG 1. Hoveddør gis TG 2. Vinduer ellers fra byggeår er vedlikeholdte med bruksmerker. Værbitte utvendig, kondensmerker innvendig. Topphengslet vinduer fra byggeår, værbitte utvendig, hamret glass. Eldre vindusbrett av malt sink som flasser. Enkle og uisolerte vinduer. Vinduer fra byggeår anses utgått på levetid. Hoveddør er en enkel uisolert boddør. Ytterdør må påberegnes justering. Noe svartsopp på dørblad. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår, tekket med alu.takplater på fritidsboligen, og shingel på tak over hoveddør, vindfang og rom for vask. Takkonstruksjonen er trukket ut med overbygg over hoveddør og vindfang/rom for vask. Teglpipeline på mønet over yttertak med pipebeslag og skiferplate på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Svanker på takflater. Svanker på takflate og pannebord på langside og ved overbygget tak på vindfang. Fuktutsatt overgang fra tak ved vindskibord på overbygget tak. Svak statikk på overbygget tak. Begrenset lufttilgang ved raft. Ingen ventiler i gavler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1970

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra 1970, tekket med alu.takplater på fritidsboligen fra 1970, og nyere shingel på tak over hoveddør, vindfang og rom for vask

Merknader: Taktro kan delvis inspiseres i gesimser. Det er forskjellige typer taktekking. Nyere taktekking av shingel over vindfang og rom for vask. Kostmalte aluminiums takplater fra byggeår på resterende fritidsbolig. Bulker på takplater. Svanker på takflater. Hull i takplater der det mangler skruer/spiker. Sløyfer, lekter og takpapp fra byggeår 1970 kan ikke inspiseres annet enn ved overgang til Shingeltak. Værbitte vindskibord og vridde israft/vindski. Svanker på takflate og pannebord på langside og ved overbygget tak på vindfang. Fuktutsatt overgang fra tak ved vindskibord på overbygget tak. Svak statikk på overbygget tak. Noe tørre fuger på teglpipeline over yttertak. Pipebeslag fra byggeår på yttertak. Pipe er 63 cm over mønet. Ingen feietrinn. Noe åpning i pipebeslag i overgang ved mønet, usikker tettelse. På grensen til TG 3, tørt på loft. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Pipebeslag.

Merknader: Pipebeslag fra byggeår 1970. Ingen takfotbeslag. Ingen takrenner eller beslag på bakre langside. Ingen takfotbeslag ned i takrenne. Takrenner henger, særlig ved overbygget vindfang og rom for vask. Ca 80 cm mellom takrennekroker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert luke i vegg på kjøkkenhems. Loftet har synlig teglpipe, synlig tretaktro og synlig plassbygget sperretak. Noe gulvet for lagring. Delvis lufttilgang ved raft. Isolert med dampsperre mot varmt rom.

Merknader: Uisolert loftsluke. Musefeller og muselort på loft. Noe svak statikk på plassbygget taksperrer og dragere. Delvis stengt lufttilgang ved raft, ingen ventiler i gavler, ventiler i gavler bør monteres for optimal luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse fundamentert på stedlig grunn av pilar med lettklinker. Terrasseareal på 28 m² hvorav 3 m² er overbygget ved hoveddør. Impregnerte trematerialer på gulvbjelker og terrassegulv. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord og rekkverkhøyde 75 cm. Tilgang fra utvendig tretrapp på bakkenivå.

Merknader: Skjevheter på pilar av lettklinker. Lang avstand mellom opplagringspunkt på pilar. Værbitte gulvbord og rekkverk. Sprekkdannelse på gulvbord og rekkverk. Noe skjevheter og ustø rekkverk. Lavt rekkverk på 75 cm. Liggende rekkverksbord med avstand mellom bord på 70 mm som kan klatres i. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Ytterkledningen ligger fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledning. Ingen rekkverk på trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår fundamentert med betongblokker og betongfundament under trebjelkelag på stedlig grunn. Sotluke i mellomgang. Pusset og malt pipe og brannmur. Eldre vedovn i stue. Teglpipe på mønet over yttertak med pipebeslag og skiferplate på topp.

Merknader: Noe små riss i brannmur. Noe tørre fuger på teglpipe over yttertak. Pipebeslag fra byggeår på yttertak. Pipe er 63 cm over mønet. Ingen feietrinn. Noe åpning i pipebeslag i overgang ved mønet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etg. skiller. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn, statikk fra byggeår.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Svak statikk på understøttelser ned på bakkenivå under stubbeloft. Svak statikk på gulv og trebjelkelag ved hard gange. Ingen stubbeloft under soverom 3 eller kjøkken. Isolasjon henger og er plukket ut av fugler. Ikke musetett stubbeloft. Det er planavvik og knirk i gulv. Planavvik +/- 0-35 mm. Gulv på kjøkken er oppforet innvendig på eldre uisolert gulv/bjelkelag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen

9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.

Ingen

9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.

Ingen

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.

10. Våtrom

10.1 Ingen våtrom.

Ingen

10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

Ingen

10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

Ingen

10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1

11.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2000-tall. Kjøkkeninnredning i vinkel. Fronter på overskap og underskap av hvite fabrikkmalte panelfronter/perlestaff. Ingen innlagt vann. Grå laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert stekeovn og koketopp. Avtrekksvifte med kullfilter og komfyrvakt. Lys og stikkontakt under overskap. Overskap på en vegg mot soverom 3. Lagringshems over overskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2000-tall. Avtrekk med kullfilter som er vedlikeholdspunkt. Normale bruksmerker. Benkeplate må skrues til underskap. Ingen råte, men noe knirk på gulv. Bruksmerker på gulv. Ikke montert sokler på underskap.

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

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp. Vann til hyttevegg.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder eller innlagt vann.

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.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger på stue.

Merknader: Kun ventil i yttervegg på stue, ingen ventiler ellers. Kullfilter på kjøkken. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Hyttedo på rom for vask. Utedo i utvendig enkel bod.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Enkel bod med lagringsrom og utedo. Fundamentert på stedlig grunn av løse betongblokker. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Trebjelkelag med trebord mot grunn. Ytterkledning av tømmermannspanel og lektekledning. Veggkonstruksjonen har vinkel. Pulttakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Ingen taktro, teknet med A-takplater. Taket er trukket ut over vinkel ved utedo. Et eldre vindushjul på utedo. Plassbygget dører.

Merknader: Enkel selvbygget bod som har sin funksjon som lager og utedo. Den er ikke fagmessig utført. Svak fundamentering, uferdige vegger og ytterkledning. Ingen papp eller taktro under takplater som kondenserer. Takplater stikker ca 70 cm ut fra veggiv og kan knekke vinterstid. Generelt skjevheter, uferdig finish. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2014

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1970

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2008

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg, opprinnelig fra byggeår 1970, renoveret i 2008. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Siste el-tilsyn er opplyst å være i 2014 uten merknader.

Merknader: Ingen merknader ved siste tilsyn i 2014. 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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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.

TILLEGGSPOLYSLINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1970. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av fritidsboligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-