

Fritidsbolig 1 etg med tun av bur, låve og eldre stue. Lav standard.  
Gransheradvegen 1947  
3680 Gransherad



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 12/06/2024

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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:128, Bnr: 1 Fnr: 5
<b>Hjemmelshaver:</b>	Ulf Oscar Backe (1/2) og Turid Arnø (1/2)
<b>Tomt:</b>	0. Festegrund, punktfeste m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til privat
<b>Vann:</b>	Ikke innlagt vann
<b>Avløp:</b>	Ikke innlagt avløp
<b>Regulering:</b>	Spredt fritidsbebyggelse. Kommuneplans arealdel
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 6 732.- årlig
<b>Forsikringsforhold:</b>	Tryg
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke oppgitt
<b>Byggeår:</b>	1979

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	10.06.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Ingen spesielle forutsetninger.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Turid Arnø
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Rekvirent
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

2-punkt festetomt. Årlig festeavgift på ca kr 4000,-. Tomten har ikke veiforbindelse helt inn til hyttevegg de siste 25 m. Adkomst fra Gransheradvegen til gruset oppstillingsplass foran låve. Naturtomt. Småkupert og flat. Eiendommen danner et lite gårdstun med fritidsbolig, gammelstue, bur, låve og bod. Fritidsbolig ligger helt inn til vannet Nørstetjønn. Gangveger av naturskifer mellom bygninger. naturlig beplantning av bjørk og furu.

## OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1.etg opprinnelig bygget i 1979. Renoveret i ca 1986. Fundamentert på stedlig grunn av fjell og myrjord. Ringmur og pilarer av lettklinker. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trekledning i gavler. Ingen gesimskledning. Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler. Taktro av sutak, tekket med Plannja takpanner. Konstruksjonen har kaldt loft med luke utvendig i gavlvegg over terrasse. Takkonstruksjonen har uttrukket overbygget terrasse ved inngangsparti. Overbygget terrasse på ca 18 m<sup>2</sup> med dreide stolper.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsbolig 1.etg opprinnelig bygget i 1979. Renovert i ca 1986. Fritidsboligen fremstår som bygget, normalt vedlikeholdt. Fritidsbolig med lav standard, uten innlagt VA og strøm. Det er pågående arbeider med fremføring av strøm til hyttevegg. Eldre fritidsbolig som krever noe videre vedlikehold fremover. Ved eventuell renovring av ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertak, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering og dampspærre mm riktig. Fritidsboligen kan umiddelbart tas i bruk. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

"Tunet" består av 4 stk eldre laftet bygninger som er godt og jevnlig vedlikeholdt, det er lagt nye tak på bur, gamlestue og låve i ca 2010. Bygningene er i god stand, tross alder.

**ANNET:**

Selger har eid fritidsboligen siden 2005. Eiendommen har ingen innlagt strøm, men på befaringsdagen så var fremføring av strømkabel til hyttevegg under arbeid. Selger legger ikke inn strøm i fritidsboligen eller andre bygninger før salg.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

1.etg: Takhøyde er 2,16 til 2,18 m

-Gang har panel i tak, panel på vegger, laminatgulv. 12 V LED-spot i tak. Røykvarsler, brannslukningsapparat. Åpent inn til stue.

-Bod har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. Plassert batteripakke med måler til solcellepanel.

Brannslukningsapparat.

-Rom for vask har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. 12 V LED-lampe i tak. Dusjkabinett med vanntank og fotpumpe. Eldre benk med vaskevannsfat.

-Soverom 1 har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. Garderobeskap.

-Soverom 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. Garderobeskap.

-Stue/kjøkken åpen løsning. Kjøkkendel har panel i tak, panel på vegger, ubehandlet furugulv. Lufteluke i yttervegg. Pipe med Jøtul vedfyr. Vedfyr har kokeplater. Stuedel har panel i tak, panel på vegger, ubehandlet furugulv. Plassbygget peis med peisinnatts.

Røykvarsler i tak.

Listverk: Malt og trehvitt listverk, profilerte taklister, og Drammen taklister. Glatte gerikter og profilerte gerikter. Glatte gulvlister.

Innerdører fra 1980-tall. Heltredører med tre speil. Kostmalte innerdører og karmen. Vanlige terskler. Generelt: Eldre fritidsbolig,

opprinnelig bygget i 1977. Renovert i 1986. Jevnlig vedlikeholdt i selgers eie i perioden 2005 til d.d. Normale bruksmerker, noe mer

bruksmerker på ubehandlet gulv. Noe planavvik på gulv. Noe knirk i gulv. Synlige kondensspiker i malt paneltak i soverom mot kaldt

loft. Jevnlig vedlikeholdt eldre fritidsbolig som ikke har innlagt vann, avløp eller strøm. Noe eldre fuktmerker i paneltak rundt pipe på

kjøkken. Noe uferdig finish på listverk i tak på kjøkken. Innerdører har bruksmerker, noe slitasjer på dørterskler, innerdører bør justeres.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Fritidsbolig 1.etg opprinnelig bygget i 1979. Renovert i ca 1986. Fritidsboligen er jevnlig og normalt vedlikeholdt. Fritidsbolig med lav standard, uten innlagt VA og strøm. Følgende endringer er opplyst i selger sitt eie siden 2005:

-solcelle med batteri, 2005.

-heldekkende pipekledning, 2010.

-terrasseplattning, 2013 og 2016.

-noe rehabilitering på yttertak, lekter, sløyfet, papp, takrenner, 2014.

-vinduer, 2016.

Andre bygninger i perioden 2005-2019:

-yttertak på bur, låve og gamlestue.

-piper og ildsteder.

-innredet rom i låve.

**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:	1 840 000,-	
- Fradrag:	623 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>1 217 000,-</b>	<b>1 217 000,-</b>
Verdi gamlestue som ny i dag	1 545 000,-	
-Fradrag:	835 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	<b>710 000,-</b>	<b>710 000,-</b>
Verdi låve, bur, bod som ny i dag:	1 500 000,-	
-Fradrag:	629 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	<b>871 000,-</b>	<b>871 000,-</b>
Tomteverdi:		<b>0,- festetomt.</b>
<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>		<b>= 2 600 000,-</b>
Låneverdi:		2 080 000,- (80%)

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg. Hensyntatt fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn.

Fritidsboligen består av et "tun" med eldre bygninger og ligger helt inntil vann/tjern. Lite eller ingen slike eiendommer å sammenligne med.

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg	52	0	0	44	52	0
SUM BYGNING	52	0	0	44	52	0
SUM BRA	52					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Bur	0	11	0	0	2	9
Gamlestue	27	0	0	2	27	0
Låve	14	36	0	0	14	36
Bod	0	12	0	0	0	12
SUM BYGNING	41	59	0	2	43	57
SUM BRA	100					

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

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

**BRA-i:**

1.etg: Gang, bod, rom for vask, 2 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning.

**BRA-e:**

Andre bygninger: Bur, bod og låve. Ingen BRA-e på fritidsboligen.

## **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. Eiendommen består av til sammen 5 bygninger. Gamlestue brukes som anneks. Det er eldre laftet stue med eldre rom og hems. Vurderes derfor som P-rom og BRA-i. Det er innredet et soverom/anneks i låve som ikke er omsøkt eller bruksendret. Rom i låve vurderes som BRA-I og P-rom. I buret er det rom med snurredo som vurderes som P-rom.

---

## **MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Fritidsboligen har ingen innlagt vann og ingen våtrom. Rom for vask vurderes ikke som våtrom. Rommet har dusjkabinett med egen vanntank og fotpumpe. Avløp ned i gulv og ned til terreng.

---

## **ANDRE MERKNADER:**

Innredet rom i låve er ikke bruksendret. Benyttes som anneks/soverom. Ingen snøfangere på yttertak

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Olav Øyen**

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 41 års erfaring fra byggebransjen som tømmer, forskalings snekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

12/06/2024

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, men ringmur og pilarer av lettklinker. Fundamentert på stedlig grunn av fjell og myrjord.

**Merknader:** Pilarer og ringmur av lettklinker. Fundamentert på stedlig grunn av fjell og myrjord. myrjord kan forvitne lettklinker. Lettklinkerpilarer har noe tegn til oppløsning mot grunn. Noen sprekker i lettklinker. Noe usikre understøttelser under fritidsbolig av stablestein og treverk. Vedlikehold og ettersyn må påberegnes. Trangt helt inn under stubbeloft ved stuedel.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Pilarer med stubbeloft mot grunn.

### Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen drenering. Fundamentert med ringmur og 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 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 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.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trekledning i gavler. Ingen kledning i gesimskasser.

**Merknader:** Statikk fra byggeår. Ytterkledning er noe værbit og har enkelte sprekkdannelser både midt på vegg og nederst på kledningsbord. Ingen lufting av ytterkledning. Ligger noe fuktutsatt til ned mot deler av ringmur. Ingen vannbrett over vindu. Pyntevannbrett som ikke er felt inn i ytterkledning på gavlvegg. Ingen utstikk i gavl på takkonstruksjonen. Regn og vann renner langs yttervegg, og yttervegg og vannbrett er fuktutsatt på gavlvegg. Ingen kledning i gesimskasser på langvegger. Kondensmerker og svartsopp på sutaksplater, synlig i gesimser. Terrasseplattning ligger mot ytterkledning og er fuktutsatt. Ytterkledning ligger nærme bakkenivå ved stue/kjøkken og er fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

## 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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Fabrikkmalte, røde, sidehengslet vinduer fra 2016. Smårutet sprosser. Kostmalte, røde, sidehengslet vinduer med smårutet sprosser fra byggeår på bod og rom for vask. Vindusfelt på vinduer i stue har fastkarmvindu på midtparti. Hoveddør er en kostmalt, rød boddør med stående panel og prismeglass fra 1980-tall.

**Merknader:** Vinduer fra 2016 innsatt i 2018 gis TG 1. Eldre vinduer, noe værbitte utvendig, små kondensmerker innvendig. normale bruksmerker på hoveddør. Hoveddør subber litt og bør justeres. Mangler propper til skruehull på karmen til hoveddør. Vindu har ikke vannbrett over vindu utvendig. Fuktutsatte vinduer, særlig på gavlvegg uten gesims.

#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking 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 av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av sutak, tekket med Planja takplater. Pipe over tak med heldekkende pipeledning og bøyle på topp. Innfelt luftepølser mellom takstoler ved raft.

**Merknader:** Lufttilgang ved raft er delvis tettet av isolasjon på loft. Ingen lufteluker i gavlvegg. Noe svanker i takkonstruksjon. Eldre små fuktmerker i paneltak og rundt pipe på kjøkken. Se også pkt 4.2.

##### TG 2 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1970/80-tall

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av sutakplater, tekket med Planja takplater. Vindskibord mot liggende trekledning i gavler. Pipe av lettklinker med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

**Merknader:** Noe værbitte og falmet overflater på takplater. Noe små bulker på takplater. Vindskibord og israft ligger mot ytterkledning og er ett fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Noe løst israftbord. Muggdannelser på sutakplater, synlig i gesimskasser. Noe vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Ingen feietrinn. Ingen snøfangere på yttertak.

##### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag. Israftbeslag. Heldekkende pipeledning med bøyle på topp. Nedløp er ført vekk fra ringmur og pilarer i egne rør. Takrenner og pipeledning fra ca 2010-2015.

**Merknader:** Takrenner, nedløp og beslag har fin funksjon. Noe værbitte israftbeslag og takfotbeslag. Noe vedlikehold må påberegnes.

#### 5. Loft

##### TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra utvendig luke ved gavlvegg terrasse. Loftet er ikke gulvet for lagring. Det er noe lufttilførsel ved raft.

**Merknader:** Delvis stengt lufttilførsel ved raft, stengt av isolasjon. Ingen lufteluke i gavlvegger. Muselort. Noe svartsopp og muggdannelser under taktro. Isolasjonen ligger noe hulter til bulter. Vedlikehold må 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 og terrasseplattning med areal på ca 44 m<sup>2</sup>, hvorav overbygget i gavlvegg ved inngangsdør og i gavlvegg ved stue er på ca 18 m<sup>2</sup>. Impregnerte terrassebord. Beiset. Rekkverk av tre på ene langsida ved overbygget terrasse hoveddør. Rekkverkshøyde 80 cm. Kraftige dreide trestolper på ytterste del av gavl. Overbygget terrasse er fundamentert med trebjelkelag. Understøttet av pilarer på grunn. Resterende treplattning ligger på bakkenivå og er tilpasset terreng. Gangveger av skifer. Utepeis muret av naturstein. Ingen utvendige trapper. Tak over overbygget terrasse har flat himling med spaltepanel.

**Merknader:** Jevnlig vedlikeholdt terrasse. Noe sprekkdannelser i terrassebord. Videre vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Terrasseplattning ligger mot ytterkledning og er fuktutsatt. Noe ymse understøttelse av trebjelke under overbygget terrasse.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår. Fundamentert på stedlig grunn under hytte. Sotluke ved fundament under hytte. Vedovn med kokeplater på kjøkkenkrok. Plassbygget peis i stue med peisinnsats. Pipe over tak med heldekkende pipekledning og pipe på topp.

**Merknader:** Ingen feietrinn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen innvendige trapper. Ingen etasjeskiller, men trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Stubbeloft av trebord og sutakplater. Luftig under stubbeloft.

**Merknader:** Luftig under stubbeloft, men vann følger terreng under fritidsbolig. Fuktig i grunnen ved mye nedbør. Avløp fra vask slippes ned under fritidsbolig. Noe eldre fuktflækker på stubbeloft. Utett i stubbeloft av sutakplater slik at mus kan komme inn. Isolasjon er synlig. Vedlikehold og ettersyn må påberegnes.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng. Fundamentert med pilarer.

#### Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilarer med stubbeloft mot grunn.

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilarer med stubbeloft mot grunn.

#### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilarer med stubbeloft mot grunn.

## 10. Våtrom

### 10.1 Ingen våtrom. Ingen innlagt vann.

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Ingen våtrom.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Ingen våtrom.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Ingen våtrom.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkkenkrok

TG 2 11.1 Kjøkkenkrok

Kjøkkenkrok, åpent til stue. Plassbygget kjøkkenskap, både overskap og underskap av beiset/malt panel. Plassbygget dører av panel. Ingen innlagt vann, men laminert benkeplate av heltre med nedfelt kum. Avløp i vask til grunn. Vedovn med kokeplate. Gasskomfyr med bluss og stekeovn. Plassbygget skap for gassbeholder.

**Merknader:** Ingen innlagt vann og avløp. Plassbygget, enkel kjøkkeninnredning. Har sin funksjon. Noen eldre fuktflekker i tak over vedovn.

## 12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Rom for vask. Hytta har ingen innlagt vann og ingen våtrom. Rom for vask med dusjkabinett og benk med vaskeservant. Vannbeholder med fotpumpe inne i dusjkabinett. Avløp rett i gulv til grunn. Rommet har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg og 12 V LED-spot i tak.

**Merknader:** Rom for vask. Ingen våtrom. Dusjkabinett med avløp rett til grunn. Normale bruksmerker. Rommet har sin funksjon.

## 13. VVS

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen innlagt vann og avløp. Cinderella kompost toalett i bur.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder. Ingen 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 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av lufterventiler på soverom og kjøkken.

**Merknader:** Ingen innlagt strøm til avtrekk fra kjøkken. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen 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. Rom for Cinderella kompost toalett i bur.

### 14. Garasje – uthus

#### TG 2 14.1 Garasje – uthus

Andre bygninger:

Bod: Laftet bod fundamentert på pilarer. Plassbygget saltakkonstruksjon. Taktro av trebord, tekket med enkelkrummet, eldre teglstein.

Bur: Laftet bur fundamentert på flate høllstein. Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Buret har panelet vegger innvendig, lakkert furugulv. Ett rom med Cinderella kompost toalett.

Gamlestue: Laftet bygning fundamentert på ringmur av plasstøpt betong. Lufteluker i ringmur. Saltakkonstruksjon av sperrer og åser. Overbygget inngangsparti. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takrenner av tre. Vindfang. Ett oppholdsrom. Liten kjøkkenkrok med vedovn. Plassbygget peisgrue i oppholdsrommet. Tilgang til hems som ikke har målbar areal, men gulvareal på 6 m<sup>2</sup>. Pusset pipe over tak med skiferplate på topp. Feies i åpen grue.

Låve: Laftet bygning. Laftet i rundtømmer. Fundamentert på pilarer av høllstein. Saltakkonstruksjon av sperrer og åser. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Låven inneholder tre rom. Ett vedlager med tregulv, ett skjul med tregulv, ett annekst/soverom som har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Annekset har pipe av lettklinker med vedovn. Liten umålbar hems over annekst. I annekst er det pipe og vedovn. Pipe er fundamentert på stedlig grunn under låve, sotluke under låve. Pipe over tak med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

Ingen strøm innlagt i andre bygninger.

**Merknader:** Bod: Eldre laftet bygning med eldre takstein, jevnlig vedlikeholdt og bygning krever videre jevnlig vedlikehold og ettersyn. Ligger noe nærme bakkenivå og er fuktutsatt.

Bur: Eldre laftet bygning, jevnlig vedlikeholdt. Bygning krever videre vedlikehold.

Gamlestue: Eldre bygning, jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygning krever videre vedlikehold.

Låve: Eldre bygning, jevnlig vedlikeholdt. Bygning krever videre vedlikehold. Soverom/anneks er ikke omsøkt og bruksendret.

Generelt har ingen av resterende bygninger snøfangere på tak.

## 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Ingen innlagt strøm, 12 V solcellepanel med batteripakke og måler inne i bod. Strømtilførsel frem til hyttevegg under arbeid.

**Merknader:** Ingen innlagt strøm. Solcelleanlegg.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på fritidsbolig fra 1979 eller andre bygninger på gårdstunet. 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 egenerklæring fra selger.

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.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
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.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
11.1	Kjøkkenkrok Kjøkkenkrok
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 12.1.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.