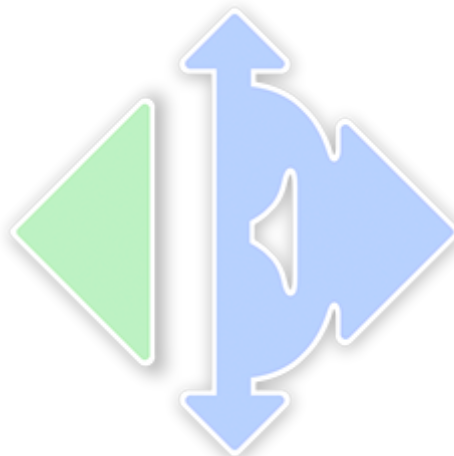


Fritidsbolig 1 etg. Lav standard
Gavlesjøvegen 1006
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 15/09/2024

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
900 12 125
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:82, Bnr: 70
Hjemmelshaver:	Gunn Jorunn M Flåta
Tomt:	792,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei med bom. Sti siste 400 m.
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Planid 259. Fritidsbebyggelse. Himingtjønn - Stemningshaugen
Offentl. avg. pr. år:	kr 5 072,- årlig
Forsikringsforhold:	IF
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1970/2010
Festenummer:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.09.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Gunn Jorunn M Flåta
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Fjelltomt beliggende på Gavlesjå, Notodden kommune. Utsikt. Omgitt av natur, fjell og et lite tjern. Ligger i etablert område for spredt fritidsbebyggelse. Tomten har ingen vegforbindelse de siste 400-500 meter. gangsti fra felles parkeringsplass. Umiddelbar nærhet til turområde som f.eks Himingen og skiløyper. Sti til "Gavlesjåstulen".

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1970, tilbygget soverom og gang i 2010. Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn, stein, grus og jord. Fundamenter med betongpilarer og lettklinker. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Stubbeloft av trebord på opprinnelig hytte og stubbeloft av asfaltplater på tilbygg. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel. Ytterledning av tømmermannspanel. Gesimskasser med synlige sperrender og synlig taktro av trebord. Saltakkonstruksjon med plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår på opprinnelig fritidsboligen. Saltakkonstruksjon med plassbygget sperretak og limtre på tilbygg. Røstet himling. Taktro av trebord, tekket med shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1970, tilbygget soverom og gang i 2010. Fritidsbolig uten strøm, vann og avløp. Ingen veiforbindelse siste 400-500 m. Enkel standard, men fritidsboligen er i relativt god stand, normalt vedlikeholdt. Det er ved tilbygging av soverom og gang i 2010, også byttet vinduer, terrassedører og ytterdør, samt kjøkkeninnredning. Fremstår ellers som bygget og beskrevet i denne rapporten. Vedlikehold på fritidsboligen både utvendig og innvendig må påberegnes, og det er blant annet etterslep på vedlikehold av terrasse som også har skjevheter og noe skjeve fundamenter. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering i konstruksjonen mm. Fritidsboligen kan tas i bruk som den er. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen har vært i familiens eie siden byggeår. Årlig veiavgift på ca kr 2500,-. Privat grusvei med bomavgift.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1.etg: Takhøyde er ca 2,26 m, og 2,98 m i røstet himling.

Vindfang har panel i tak (skråtak), panel på vegger, lakkert furugulv. To trinn opp til stue.

-Do med vask har panel i tak (skråtak), panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i yttervegg, avtrekksvifte til snurredo. Snurredo, vask og speil. Avløp fra vask ned i gulv under stubbeloft.

-Stue har malt panel i tak, malt panel på vegger, malt tregulv. Teglsatt brannmur med vedovn. Ventil i yttervegg. Terrassedør. Åpent til kjøkkenkrok.

-Kjøkkenkrok har malt panel i tak, malt panel på vegger, malt tregulv. Ventil i yttervegg. Pusset og malt brannmur og pipe med vedovn. Sotluke i pipe. Lem i gulv.

-Rom for vask har malt panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i yttervegg. Ingen innlagt vann. Dusjkabinett og vask. Speilskap med lys. Benk med gassbeholder. Avløp fra vask ned i gulv under stubbeloft.

-Mellomgang har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Batteripakke for solcelle. Bryterpanel til strømaggregat.

-Soverom 1 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Skråtak. Ventil i yttervegg, brannslukningsapparat.

-Soverom 2 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Røstet tak. Ventil i yttervegg. Plassbygget seng og køyeseng. Terrassedør til luftebalkong og utvendig trapp. Luke i gavlvegg til loft.

-Soverom 3 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i yttervegg, brannslukningsapparat.

Listverk: Malt trehvitt listverk, Drammen taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Fabrikkmalte, tunge MDF-dører med tre speil fra 2010 og eldre heltredører som er kostmalte med tre speil. Vanlige dørterskler. Innerdører går trangt og må justeres. Generelt: Eldre overflater med normale bruksmerker, og overflater fra 2010 med bruksmerker. Kosmetisk kryp i listverk. Noe knirk i furugulv. Noe planavvik på gulv. Sprekker innvendig på panelbord. Noe heng i takpanel på stue/kjøkken.

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, tilbygget soverom og gang i 2010. Det opplyses om følgende endringer:

-Shingeltak, 2010

-Luftehatt og pipebeslag, 2010

-Feietrinn, 2020

-Vinduer, 2010

-Ytterdør, 2010

-Kjøkkeninnredning, 2010

-Snurredo, 2010

-Vedovn, 2010

-Brønnhull, 2021

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:	2 365 000,-	
- Fradrag:	865 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 500 000,-	1 500 000,-
Verdi bod som ny i dag:	61 000,-	
- Fradrag:	31 000,-	
= Teknisk verdi bod:	30 000,-	30 000,-

Tomteverdi: **450 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 150 000,-

Låneverdi: 920 000,- (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 14 557,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etg	79	0	0	41	79	0
SUM BYGNING	79	0	0	41	79	0
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Skjul/bod	0	7	0	0	0	7
SUM BYGNING	0	7	0	0	0	7
SUM BRA	7					

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, do med vask, stue/kjøkken åpen løsning, rom for vask, mellomgang, 3 stk soverom.

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 er fremlagt byggetegninger fra 2010 som viser dagens rombruk. Soverom i opprinnelig fritidsbolig er nå rom for vask, og rom innenfor vindfang (opprinnelig bod) er nå rom med snurreddo og vask.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater.

ANDRE MERKNADER:

Fritidsboligen har ingen innlagt vann, men vann til hyttevegg. Vann som bæres inn slippes ut via avløp ned i gulv under stubbeloft. På yttertak er det montert en luftehatt som er synlig på loft og står plassert ned i bøtte på loft (uferdig).

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

15/09/2024

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. Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn, stein, grus og jord. Fundamenter med betongpilarer og lettklinker. Terrassefundamenter av søylesko på fjell, betongpilarer og lettklinker på grunn.

Merknader: Noe skjevheter på pilarer og på terrassefundamenter. Skjevhet på terrasse. 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 med bjelkelag.

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 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel. Ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser med synlige sperrender og synlig taktro av trebord.

Merknader: Konstruksjon med statikk fra respektive byggeår. Værbitt ytterkledning med etterslep på vedlikehold. Sprekkdannelse på ytterkledning. Vridde kledningsbord og løst kledningsbord på ytterhjørne. Ytterkledning er fuktutsatt der det ligger ned mot bakkenivå. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot ytterkledning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Hvite, fabrikkmalte vinduer fra 2010. Sidehengslet vinduer med utenpåliggende sprosser. Smårutet sprosser. Hvite, fabrikkmalte, fastkarmvinduer i stue. med utenpåliggende sprosser. Smårutet sprosser. Hvit, fabrikkmalt terrassedør til luftbalkong fra 2010. Utenpåliggende sprosser og smårutet sprosser. Hvit, fabrikkmalt terrassedør ut fra stue fra 2010. Utenpåliggende sprosser og smårutet sprosser. Ytterdør fra 2010 som er rødmalt med fiskebeinsmønster og glass.

Merknader: Hvite, fabrikkmalte vinduer fra 2010 og terrassedør til luftbalkong fra 2010 gis TG 1. Terrassedør i stue har fuktutslag på utvendig panel ned mot dørterskel. Ytterdør er værbitt og flasser. Terrassedører bør justeres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon med plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår på opprinnelig fritidsboligen. Saltakkonstruksjon med plassbygget sperretak og limtre på tilbygg. Takkonstruksjonen er forlenget ved inngang og ved soverom 1. Røstet himling i tilbygg. Taktro av trebord, tekket med shingel fra 2010. Teglpipeline over møne med heldekkende pipebeslag.

Merknader: Saltakkonstruksjon med statikk fra respektive byggeår. Det er tydelig markert overgang mellom opprinnelig hytte og tilbygg, synlig på taktro/takshingel. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Liten lufttilgang i takkonstruksjonen. Luft tettet med isolasjon på loft.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1970/2010

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Ingen taklekter og sløyfer. Taktro av trebord, tekket med shingel fra 2010. Taktro på opprinnelig fritidsbolig fra 1970, og fra 2010 på tilbygg. Feietrinn.

Merknader: Noe mosedannelse på takshingel. Synlige og markerte skjøter og ujevnheter i taktro på overgang mellom opprinnelig fritidsbolig og tilbygg. Hull i en mønepanne. Vindski er fuktutsatt på tilbygg der den ligger mot opprinnelig fritidsbolig og der den ligger mot yttertak ved inngangsparti. Det har tidligere vært en liten lekkasje ved inngangsparti. Ingen snøfangere på yttertak. Takstige er skrudd synlig ned i taktro og er fuktutsatt. Værbitte vindskibord og løst vindskibord på tilbygg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, luftehatt, heldekkende pipeledning, feietrinn.

Merknader: Luftehatt og heldekkende pipeledning er ok og gis TG1. Værbitte beslag. Takrenner er ødelagt av takras, særlig på bakside og bulket på frontside. Må repareres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt krypeloft med tilgang fra luke i gavlvegg i soverom 2. Loftet har synlig teglpipe. Plassbygget takkonstruksjon og taktro av trebord. Loftet er etterisolert. Noe lufttilgang ved raft og ventil i gavl.

Merknader: Ingen råteskader, men lite lufttilgang ved raft. Lufttilgang tettet med isolasjon. Kondensmerker på taktro ved raft. Etterisolert uten dampsperre. Det er laget noen små luftriller i kledningsbord ute ved raft som har liten eller ingen lufttilførsel. Muselort. Det står en luftehatt/gjennomføring ned i plastbøtte som er plassert på loft, usikker funksjon. (uferdig).

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse av impregnerte trematerialer på ca 3 m² ved soverom 2, tilgang fra terrassedør i soverom og fra tretrapp til bakkenivå. Terrasse av impregnerte trematerialer med tilgang fra utvendig tretrapp og terrassedør i stue. Terrasseareal ca 38 m². Rekkverkshøyde 90 cm. Terrasse er fundamentert på stedlig grunn. Søylesko, betongpilarer og lettklinker på grunn.

Merknader: Terrasse ved soverom 2 gis TG 2. Generelt etterslep på vedlikehold, løst rekkverk, ingen håndløper på vegg i utvendig trapp på terrasse ved soverom. Værbitte overflater på gulv, rekkverk og topprekke. Skjevheter i fundamenter. Skjevhet i terrasse, rekkverk og terrassegulv. Ytterkledning ligger fuktutsatt til der terrassebord ligger mot ytterkledning ved sov 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår. Sotluke på pipe i kjøkkenkrok. Teglsatt pipe og brannmur i stuedel med eldre vedovn. Pusset og malt pipe og brannmur mot kjøkkendel med vedovn fra 2010. Pipe over tak på mønet med heldekkende pipebeslag. Feietrinn.

Merknader: Skruer på feietrinn må etterses og tettes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Stubbeloft av trebord på opprinnelig hytte og stubbeloft av asfaltplater på tilbygg.

Merknader: Det er knirk i gulv, noe planavvik. Asfaltplater på tilbygg er ikke festet til trebord på bjelkelag. Asfaltplater har løsnet slik at mus kan få tilgang. Vedlikehold og påkostninger må generelt på beregnes.

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.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

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 Kjøkkenkrok

TG 1 11.1 Kjøkkenkrok

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Kjøkkeninnredning fra 2010. Innredning i vinkel. Slette fronter med ett speil på underskap, ett overskap med kullfiltervifte. Laminert, hvit, slett benkeplate med nedfelt kum. Avløp ført ned i gulv under stubbeloft. Gasskomfyr. Kjøleskap som er gassdrevet.

Merknader: Normale bruksmerker, ingen innlagt vann. Ingen avtrekk til yttervegg, kullfilter.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Rom for vask og rom med snurredo. Rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Rom for vask der gråvann slippes ut i terreng. Vann som bæres inn i fritidsbolig kan slippes ut. Ingen innlagt vann og avløp. Normale bruksmerker.

13. VVS

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Ingen innlagt vann i fritidsboligen, Vann ført til hyttevegg ved ytterdør. Brønnhull fra 2021, plassert utenfor terrassetrapp.

Merknader: Vannrør fra brønn ligger på bakkenivå/fjell inne i isolasjonsmatter. Det vannet som bæres inn i hytte slippes ut fra avløpsrør via gulv under stubbeloft til bakkenivå. Fritidsboligen har ingen utslipp.

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 eller nedgravd oljetank.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger. Kullfilter på kjøkken.

Merknader: Det bør monteres flere ventiler i yttervegger. Ingen ventiler i vinduer fra 2010. Ingen avtrekk til yttervegg på kjøkkenkrok, kullfilter. 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.

TG 1 13.6 Toalettrom

Ingen innlagt vann. Rom med snurredo, vask og speil. Lufteventil i yttervegg og avtrekksvifte over tak.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Snurredo som har sin funksjon.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Utvendig bod med 2 rom, oppført på 1970-tall. Fundamentert på stedlig grunn med betongpilarer. Trebjelkelag med tregulv. Konstruksjon av bindingsverk med ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget røstet sperretak. Taktro av trebord, tekket med shingel. Boddør med fiskebeinsmønster og glass. 2 stk eldre vinduer med smårutet glass. Gavl over dør er uttrukket 60 cm med en terrasseinngang på ca 3 m². Innvendig har den et gipset rom med Honda strømaggregat som medfølger. Rommet har to lufteluker, eksosrør ført til yttervegg.

Merknader: Utebod som har sin funksjon som vedlager og aggregatrom. Noe etterslep på utvendig vedlikehold, men i ok stand. Takrenner har bulker og terrassebord er værbitte. Vinduer er værbitte, og boddør er værbitte og går trangt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 elektriske anlegget ble installert ca.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca.

Fritidsboligen har ikke innlagt strøm.

Merknader: Ingen el-anlegg. Det er solcellepanel. Batteripakke plassert i mellomgang. Det er strømaggregat plassert i utvendig bod med styring fra panel i mellomgang. Det er lagt opp jordet og ujordet stikkontakter inne i fritidsboligen til 230 V.

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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkurent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1970 eller tilbygg fra 2010. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det er fremlagt tegninger som samsvarer med tiltak i 2010.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

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.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 12.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
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.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-