

Fritidsbolig 1 etasje. Lav standard. Uthus.
Uvilvegen 20
3825 Lunde



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 03/09/2025

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:115, Bnr: 79
Hjemmelshaver:	Halvor H Næs
Tomt:	4292,6 + 663, 8 = 4956,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat. Bomvei
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Privat avløp for gråvann
Regulering:	Planid 2009_04. Fritidsbebyggelse. Detaljplan for hytteområde ved Uvil. Og kommuneplanens arealdel.
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1982
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Halvor H Næs
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Stor tomt med mulighet for utskilling av egen tomt på andre siden av veien. Beliggende i Uvilvegen. Ligger usjenert i etablert og regulert område for frittliggende spredte fritidsboliger. Tilkomst fra Drangedalsveien via grusvei med bom/betaling, ca 8 km fra hovedvei. Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen. Utsikt mot Uviltjønn. Tomtegrensen går ut i Uviltjønn, og derav fiskerett. Tomten har flaggstang. Plassbygget utegrill/peis. Bod med utedo og uthus.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1982. Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein, grus og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av teglblokker. Ringmur har kryperom. Trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Statikk fra byggeår. Stubbeloftsplater av respatex. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved overbygget inngangsparti. Det er gesimskasser av tette trebord på langsider. Synlige A-takplater i gavler og synlige lekter i gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen er trukket ut/forlenget over inngangsparti/kjøkken og overbygget ved stue mot hoveddør. Det er taktro av sutaksplater, tekket med A-takplater. Takkonstruksjonen har kaldt kryploft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1982. 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 det er en septiktank for gråvann på tomten. Eldre fritidsbolig som har etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig. Enkel lav standard. Det må påberegnes kostnader til renovering og vedlikehold både utvendig og innvendig. Det er blant annet påbegynnende råte på ytterkledning ned mot bunnsvill. Det er fuktig i kryperom. 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 den ble bygget i 1982. Årlig veiavgift på ca kr 1300,- for sommerbruk. Utgifter til brøyting varierer etter vinter og deles på 6 grunneiere.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Takhøyder er fra ca 2,25 m til 2,28 m

-Kjøkken har panel i tak, delvis skråtak. Panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Ventil i yttervegg. Kjellerlem til krypekjeller. Pusset pipe og teglsatt brannmur uten vedovn. Dør direkte ut.

-Stue har panel i tak, panel på vegger, ventil i yttervegg, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Røykvarsler, teglsatt brannmur med vedovn. Noen plassbygget sittebenker.

-Soverom 1 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Ventil i yttervegg, pusset og malt pipe og brannmur uten vedovn. Sotluke. Køyeseng.

-Soverom 2 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Ventil i yttervegg, plassbygget dobbeltseng.

Listverk: Trehvitt listverk. Drammen taklister og glatte taklister. Glatte gerikter og glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Slette finerdører fra byggeår med vanlig dørterskel. Bruksmerker og slitasjer på dørblad, dørkarm og terskler. Innerdører må påberegnes justering. Generelt: Overflater fra byggeår. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker og slitasjer på lakkert furugulv og gulvbelegg.

Noe heng i himling, blant annet i stue. Svimerker i paneltak etter parafinlamper. Trebjelkelag med statikk fra byggeår som har noe planavvik +/- 0-25 mm. Stedvis knirk i gulv. Trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Fuktig i kryperom. På befaringsdagen er det målt 25 % til 28 % fukt i treverk i kryperom, og 18,5 % i furugulv i stue ute ved bunnsvill. Vedlikehold og påkostninger 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 1982. Fritidsboligen fremstår som bygget med opplysning om følgende endringer:

-Yttertak er tekket med A-takplater i ca 1995.

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:	2 023 000,-	
- Fradrag:	1 523 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	500 000,-	500 000,-
Verdi uthus som ny i dag:	140 000,-	
-Fradrag:	126 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	14 000,-	14 000,-
Verdi utedo som ny i dag:	15 000,-	
-Fradrag:	7000,-	
= Teknisk verdi bygning:	8000,-	8000,-
Tomteverdi:		800 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 100 000,-
Låneverdi:		880 000,- (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 20 755,-

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	53	0	0	0	53	0
SUM BYGNING	53	0	0	0	53	0
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus	0	28	0	0	0	28
Utedo frittstående	0	2	0	0	2	0
SUM BYGNING	0	30	0	0	2	28
SUM BRA	30					

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:

Kjøkken, stue, 2 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 ikke fremlagt tegninger av fritidsboligen. Fritidsboligen fremstår som bygget uten endringer av areal eller rominndeling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak, svak statikk, mye snø om vinteren. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Det mangler nedløp på takrenner.

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:

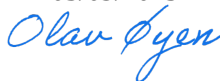
- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

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

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

03/09/2025



Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein, grus og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av teglblokker. Ringmur har kryperom.

Merknader: Avskalling og flass av overflatebehandling. Det er riss i grunnmur. Fuktig i kryperom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Krypekjeller med tilgang fra kjellerlem på kjøkken. Lave høyder. Synlig grunnmur av teglblokker. Synlige avløpsrør av PVC fra kjøkken. Jordgulv. Synlige respatexplater i stubbeloft. Ventiler i grunnmur.

Merknader: Lufteventiler må holdes åpne. Fuktig i krypekjeller. Fuktig jordgulv. Det er stubbeloft av respatexplater som ikke er diffusjonsåpne. Målt fukt i treverk på opptil 28 % på befaringsdagen. Fuktig treverk og lite luftsirkulasjon er fare for sopp og muggdannelse. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Krypekjeller. Fuktig i krypekjeller.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved overbygget inngangsparti. Det er gesimskasser av tette trebord på langsider. Synlige A-takplater i gavler og synlige lekter i gavler.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Etterslep på vedlikehold. Mye sprekkdannelser på ytterkledning. Stedvis råte i bunn av ytterkledning, ned mot bunnstokk. Ingen luftet veggkonstruksjon. Bunnsvill ligger fuktutsatt ned mot grunnmur. Vindusomramming fra byggeår. Sprekkdannelser rundt vindusomramming. Værbitt og slitt ytterkledning. Ingen synlig lufttilgang ved raft. Ingen gesimsbord på gavler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører fra byggeår 1982. Hvite kostmalte sidehengslet og topphengslet, koblet vinduer med smårutet glass. Ytterdør fra byggeår, lakkert dørblad med fiskebeinsmønster.

Merknader: Vinduer og dører fra byggeår 1982. Værbitte og slitte utvendig. Kondensmerker innvendig og mellom vindusrammer. Sprekkdannelser på omramming rundt vindu. Værbitte og slitte vannbrett og beslag. Bruksmerker og slitasjer på ytterdør. Ytterdør må påberegnes justering. Vinduer og ytterdør anses utgått på levetid, men har sin funksjon noen år videre med godt vedlikehold. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger 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 er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen er trukket ut/forlenget over inngangsparti/kjøkken og overbygget ved stue mot hoveddør. Det er taktro av sutaksplater, tekket med A-takplater fra ca 1995. Takkonstruksjonen har kaldt kryploft. Teglpipeline over yttertak nær mønet med pipebeslag og bøyle på topp

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Noe svak statikk. Ingen snøfangere på yttertak. Takkonstruksjonens statikk antas å ikke tåle snøfangere. Mye snø om vinteren. Svanker på takflate. Begrenset lufttilgang ved raft. Ingen ventiler i gavler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1982

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.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Det er taktro av sutaksplater fra byggeår 1982, tekket med A-takplater fra ca 1995. Hvite sløyfer og lekter.

Merknader: Taktro inspiseres fra loft. Ingen kledde gesimskasser i gavler og langvegg på bakside. Det er synlig taktro av sutaksplater med fuktmerker i gesimser. Sutak henger og har falt av taksperrer, dette er synlig på loft. Undertak fanger ikke lenger opp kondens fra A-takplater og utsetter isolasjon og innvendig himling for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag. Se også pkt 5.1.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, overband på takrenner, takrenner, nedløp og beslag fra ca 1995. Pipebeslag med bøyle på topp.

Merknader: Takrenner og nedløp er falmet og værbit. Nedløp har falt av og må monteres tilbake. Det mangler nedløp ved kjøkken. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur. Tørre fuger på pipebeslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt 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 ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt krypeloft med tilgang fra luke utvendig i gavlvegg, over kjøkken og soverom. Synlig isolasjon, synlig plassbygget W-takstoler, og synlig taktro av sutaksplater. Ingen gulv for lagring. Synlig pusset teglpipe. Noe lufttilgang ved raft.

Merknader: Begrenset lufttilgang ved raft. Isolasjon ligger tett mot taktro. Sutaksplater henger og har løsnet fra overgurt og det kan kondensere fra A-takplater ned på isolasjon og himling. Usikker diffusjonsperre i himling. Det er muselort på isolasjonen. Loft som bygget i 1982. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Ingen 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen terrasse eller balkong. Sitteplass på grunn på ca 7 m2 med overbygget tak ved hoveddør.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår, fundamentert i krypekjeller. Pusset og malt pipe og brannmur på kjøkken, uten vedovn. Liten teglsatt brannmur i brystningshøyde på kjøkken. Teglsatt pipe og brannmur i stue med vedovn. Vedovn har glass. Pusset pipe og brannmur uten vedovn i soverom 1. Sotluke i soverom 1. Pusset teglpipe på loft. Teglsatt pipe over yttertak nær mønet, med pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Teglpipe fra byggeår. Ingen feietrinn på yttertak. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

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

Merknader: Trebjelkelag med stubbeloft mot krypekjeller. Fuktig i krypekjeller. Knirk i gulv. Planavvik på trebjelkelag ca +/- 35 mm. Fuktig i kryperom. På befaringsdagen er det målt 25 % til 28 % fukt i treverk i kryperom, og 18,5 % i furugulv i stue ute ved bunnsvill. Se pkt 1.2. 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.

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.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ingen innlagt vann. Enkel plassbygget kjøkkeninnredning med ett høyskap, overskap av slette finerfronter, malt slette overflater på kjøkkenbenk med heldekkende stålbeslag og to kummer, hvorav en dyp kom. Eldre innredning fra forskjellige år. Pipe uten vedovn, luke i yttervegg, kjøleskap og gasskomfyr. Kjellerlem til krypekjeller.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning. Bruksmerker og slitasjer. Slitt gulvbelegg. Har sin enkle funksjon men bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 og avløp.

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. Ingen våtrom. Ingen avtrekk på kjøkken.

Merknader: Ventiler må stå oppe for optimal luftsirkulasjon. Det er fuktig miljø i kryperom. 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. Utedo.

14. Garasje – uthus

TG 3

14.1 Garasje – uthus

1. Frittliggende utedo. Fundamentert på stedlig grunn. Tregulv med to stk utedo. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon, tekket med A-takplater.

2. Eldre uthus med to rom og forrom. Enkel bod med lagringsrom. Fundamentert på stedlig grunn av pilar. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Trebjelkelag med trebord mot grunn. Ytterkledning av tømmermannspanel og stående trepanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved forrom. Pulttakkonstruksjon med statikk fra byggeår. taktro av trebord, tekket med A-takplater fra ca 1995. Vedskjul og ett delvis innredet rom med pipe og brannmur. Plassbygget dører.

Merknader: 1. Utedo har sin funksjon, etterslep på vedlikehold. TG 2

2. Uthus har generelt mye etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig. Skjevheter i konstruksjon. Råte på veggkonstruksjon og ytterkledning. Sprekkdannelse på ytterkledning. Noe uferdige utvendige arbeider. Har funksjon som lager/vedskjul/bod. Vedlikehold renovering 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 elektriske anlegget ble installert ca.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen 220 V el-anlegg, men det er lagt opp til 220 V kontakter fra uthus som kan kobles til strømaggregat.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på fritidsbolig bygget i 1982. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Fritidsboligen har kun rømningsvei via kjøkkendør. Ingen vinduer store nok til rømningsvei.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarings 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.
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
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
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.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
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.-