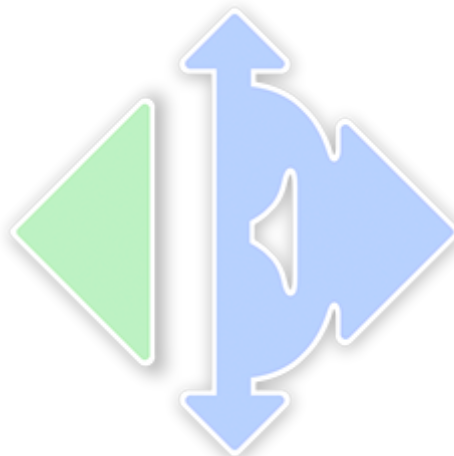


Fritidsbolig. Lav standard
Manheimstrondi 1102
3805 Bø i Telemark



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 13/02/2024

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:

Matrikkeldata:	Gnr:7, Bnr: 7, Fnr 1
Hjemmelshaver:	Grete Marie Johnsen
Tomt:	899,9 festetomt m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat vei. Bom.
Vann:	Privat brønn/vann
Avløp:	Ikke innlagt
Regulering:	Planid 382020180004 kommuneplanens arealdel LNFR
Offentl. avg. pr. år:	Kr 3 604.- årlig
Forsikringsforhold:	KLP
Ligningsverdi:	166 000,-
Byggeår:	1968/2008

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.09.2023
Forutsetninger (hindringer):	Det er ingen loftsluke til inspeksjon av takkonstruksjonen innvendig.
Oppdragsgiver:	Grete Marie Johnsen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt. Årlig festeavgift kr 1 150,-. Beliggende på Manheimstrondi 1102. Adkomst fra hovedvei via privat grusvei med bom. Ikke vei helt frem, skrå tomt. Naturtomt i skrånende terreng. Inngjerdet tomt med bekk i bakkant. Utsikt over Seljordsvannet.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Delvis fjellgrunn. Fundamentert av plassbygget betong og ringmur av lettklinker. Betongfundamenter til terrasse. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak på opprinnelig hytte. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak på tilbygg i gavl. Overbygget inngangsparti. Pulttak på tilbygg fra 2008. Taktro av tre, tekket med shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etg, opprinnelig bygget i 1968. Tilbygget i 2008. Bygget som lavstandardhytte, ikke innlagt vann eller avløp, men har strøm. Fritidsboligen fremstår normalt vedlikeholdt og som bygget i 1968. Selv om fritidsboligen er normalt vedlikeholdt, må det påberegnes utgifter til videre vedlikehold utvendig av ytterkledning, yttertak og terrasse. Fritidsboligen er fundamentert på fjell, og kombinasjonen av fjell og skrånende terreng leder vann under kryperom. Uisolert ringmur/grunnmur av betong har fuktmerker på innsiden i kryperommet. Utgifter til vedlikehold og renovering må påberegnes. Ved eventuell renovering 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. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 15.05.2018. Det påløper utgifter til brøyting av veien om vinteren. Det pumpes vann bekk/elv til vanntank. Slange med sommervann til hyttevegg.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Takhøyder i gang 2,35 m. Takhøyder i rom for vask 2,40. 2,18 til 2,21 m. Det er skråtak i rom for vask, gang og soverom 1.

-Gang har malt panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Røykvarsler i tak. Plassbygget skap. Sikringsskap.

-Soverom 1 har takess, panel på vegger, lakkert furugulv. Røykvarsler i tak. Pulverapparat. Lufteventil i vindu.

-Soverom 2 har lasert panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Plassbygget senger. Røykvarsler i tak. Lufteluke i yttervegg. Lufteventil i vindu.

-Stue har lasert panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Åpen til kjøkkenkrok. Teglpipen med vedovn.

-Kjøkkenkrok har lasert panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteventil i vindu. Avtrekksvifte/baderomsvifte på yttervegg.

-Rom for vask med snurredass har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Lufteventil i to vindu.

Listverk: Lasert og malt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter. Glatte, lakkerte gulvlist. Innerdører: Malte, eldre innerdører med tre speil. Heltredører. Ingen dør mellom gang og stue. Eldre dører med bruksmerker som må justeres. Generelt: Fritidsbolig med eldre overflater. Bruksmerker og normale slitasjer. Furugulv ligger mot dørterskler. Nivåforskjell mellom gang og stue på ca 10 cm.

Nivåforskjell mellom stue og rom for vask ca 57 cm. Skjevheter i gulv. Knirk. Skjevheter i takhimling. Kondensmerker/eldre fuktmerker i takhimling i rom for vask.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig opprinnelig bygget i 1968. Tilbygget i lengderetning, ukjent årstall.

-Tilbygget rom for vask med snurredass i 2008.

-Generelt noen nyere innvendig panel i fritidsboligen.

-Kjøkkeninnredningen antatt 1980/1990-tall.

-Vedovn nyere enn byggeår.

-Noen vinduer fra 1980-tall.

-Taktekking nyere enn byggeår, delvis utført i 2023.

-Elektrisk anlegg oppgradert siste 4 år.

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:	1 600 000,-	
- Fradrag:	817 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	783 000,-	783 000,-

Verdi tømmerkoie som ny i dag:	84 000,-	
-Fradrag:	64 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	20 000,-	20 000,-

Tomteverdi: **0,- Festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 750 000,-

Låneverdi: **600 000,- (80%)**

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig på kr 17 441,-

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 ²	S-Rom m ²
1. etasje	43	0	0	10	43	0
SUM BYGNING	43	0	0	10	43	0
SUM BRA	43					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

MERKNADER OM AREAL:**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

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

BRA-i:

1. etg: Gang, 2 stk soverom, stue med kjøkkenkrok, rom for vask med snurredass.

BRA-e:

1. etg: Ingen S-rom.

ANDRE MERKNADER:

Fritidsboligen har ikke innlagt vann. Ikke veiforbindelse helt frem til fritidsboligen.

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

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 40 års erfaring fra byggebransjen som tømmer, forskalings snekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

13/02/2024

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.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentert på stedlig grunn. Grunnforhold med fjell. Fundamentert med plasstøpt betong ned på grunn og ringmur av lettklinker. Betongfundamenter til terrasse. Tilbygg er også fundamentert på betongpilarer.

Merknader: Fundamentert på stedlig grunn. Som bygget. Noen riss i grunnmur, særlig på ytterhjørne og i overgang tilbygg. Under bjelkelag i kryperom er det løse fundamenter av lettklinker og tre ned på fjell. Fuktig på ringmur av betong i kryperom.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller 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.

Liten krypekjeller under soverom/kjøkkendel. Lavt kryperom under resterende fritidsbolig. Det er et lite kryperom under rom for vask hvor tank for snurreddass er plassert.

Merknader: Noe kjellerlukt. Ikke mulig å inspisere/krabbe de laveste deler av kryperommet. Målt fukt i treverk stubbeloft på 18-19%. Ingen fuktsperre mot grunn. Det er mye edderkopper i hele kryperommet på de laveste delene. Lufteluker må holdes åpne. Antydning til muggdannelser på de laveste partiene. Fuktig i grunn under kryperom ved rom for vask. Vann følger fjellet på terreng. Fuktig på ringmur av betong på gavlvegg ved inngang.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Fundamentert med ringmur ned på fjell.

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.

Merknader: Løse kledningsbord under vindu ved stue. Råte på konstruksjon ved inngangsparti. Råte på kledningsbord som ligger nær bakkenivå. Kledningsbord ligger stedvis helt ned til bakkenivå og er fuktutsatt. Sprekker på kledningsbord. Det er løse vannbrett som ligger mot vinduer og er fuktutsatt.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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.

Hvitmalte vinduer. Kostmalte vinduer fra byggeår og topphengslet vinduer fra 1984 på soverom 1 og 1989 på kjøkken. Fastkarmvinduer i stue. Satt inn topphengslet vinduer i tilbygg fra 2008, vinduer antatt 1990-tall. Hoveddør er en malt boddør med stående trepanel utvendig, slett overflate innvendig, glass i dørblad.

Merknader: Vinduer er værbitte og slitt. Vannbrett ligger løse mot vinduer og er fuktutsatt. Hoveddør med bruksmerker bør justeres. Glir opp i åpen stilling.

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 påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak på opprinnelig fritidsbolig og tilbygg i gavl. Pulttak på tilbygg fra 2008, tekket med shingel.

Merknader: Det er foretatt utskifting av noen vindskibord. Små utstikk av gesimskasser på både gavl og langsider. Råte på vindskibord som ikke er byttet og på pannebord som ikke er byttet. Tydelig markerte svanker på yttertaket konstruksjon, sperrer og mønet. Takteking utført i nyere tid, egeninnsats.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1968/2008

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med shingel.

Merknader: Markerte svanker i tak. Ikke mulig å inspisere taktro fra loft. Ingen inspeksjonsluke. Pipebeslaget er spikret ned til takshingel med synlige pappspiker. Pipe er ikke 80 cm over mønet. Overgang tilbygg i gavl mot eksisterende fritidsbolig uten overgangsbeslag. Synlige pappspiker og fuget mot ytterkledning av tømmermannspanel. Fuktutsatt. Overgang tak/vegg på tilbygg fra 2008 ligger under langsgående gesimskasse. Synlig isolasjon i yttervegg. Mus kan komme inn.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner av stål og takrenner av plast. Takfotbeslag av stål og det er nedløp av plast. Hvite isbordbeslag av stål. Heldekkende pipekledning med bøyle topp.

Merknader: Takrenner av plast som er sprukket og må byttes. Løse takrenner. Det mangler ett nedløp. Nedløp bør føres vekk fra grunnmur. Det mangler overgangsbeslag mellom tak og vegg på tilbygg i gavl. Heldekkende pipebeslag er spikret ned mot takshingel med synlige pappspiker.

5. Loft**Ingen** 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendige loft.**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG 3** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse ut fra stue/kjøkkenen med tilgang fra bakkenivå utvendig. Gulvareal ca 10 m². Betongfundament med tresøyler. Tilgang fra bakkenivå ligger terrasse ned på grunn. Gulvbjelker av impregnert tre. Terrassebord av impregnerte trebord. Rekkverk av tre med liggende og stående rekkverk høyde 90 cm.

Merknader: Værbitte overflater på gulv og rekkverk. Vedlikehold må påberegnes. Løst rekkverk som mangler topprekke. Avstand på liggende rekkverk har større åpning enn 25 mm. Skjevheter på gulv og understøttelse. Terrasse er løs, merkbart i hjørne mot tømmerkoie.

7. Piper og ildsteder**TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Pipe fra byggeår, tegsatt innvendig. Pipe fundamentert ned på fjell i kryperom. Pipe plassert mellom stue og kjøkkenkrok. Vedovn i mot stuedel. Pipe over tak med heldekkende pipebeslag.

Merknader: Pipe er ikke 80 cm over mønet. Det foreligger ingen merknader eller fyringsforbud fra feievesen.**8. Etasjeskillere****TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskiller. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ingen innvendige trapper.

Merknader: Skjevheter i trebjelkelag mot grunn. Provisoriske understøttelser i krypekjeller. Målt fukt i stubbeloft 18-19% Viktig å beholde luftsirkulasjonen oppe. Knirk.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen rom under terreng****Ingen** 9.1.1 Veggens 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**

©mstr.no

10/15

10.1 Ingen våtrom**Ingen** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom eller innlagt vann.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom eller innlagt vann.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom eller innlagt vann.

11. Kjøkken**11.1 Kjøkkenkrok****TG 2** 11.1 Kjøkkenkrok

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Ingen innlagt vann. Kjøkkenkrok åpen mot stuedel. Hvit kjøkkeninnredning, skrog med ett speil. Kjøkkeninnredning antatt 1980/1990-tall. Hvit, laminert benkeplate. Skuffer og skap. Vanlig stekeovn og kjøleskap. Vaskekum med avløp, men ingen innlagt vann.

Merknader: Knirk og skjevheter i furugulv. Løs benkeplate og fuktmerker på hvit, laminert benkeplate. Eldre kjøkkeninnredning med bruksmerker. Har sin funksjon.

12. Andre rom**TG 2** 12.1 Andre rom

Rom for vask i tilbygg fra 2008. Fritidsboligen har ingen innlagt vann, ingen våtrom. Men har rom for vask med snurredass. Vask og dusjkabinett med avløp. Rommet ligger i tilbygg fra 2008. Det har enkel, hvit, eldre baderomsinnredning med overskap og underskap, speil og lys. Laminert benkeplate.

Merknader: Knirk i gulv, skjevheter i gulv. Fukt/kondensmerker i takhimling. Nivåforskjell fra stue til rommet på 57 cm. Noe lav takhøyde ved dør/inngang til rommet. I toppen av innerdøren ligger det løs list med synlig isolasjon på tilbygg.

13. VVS**Ingen** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom eller innlagt vann.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder. Ikke 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 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av lufteluker i yttervegg og ventiler i vindu.

Merknader: Ved salg av bolig 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. Snurredass i rom for vask.

14. Garasje – uthus**TG 3** 14.1 Garasje – uthus

Ingen garasje. Enkel vedbod, fundamentert på stabbestein. Stående trekledning, tekket med papp.

Enkelt skur for utedusj.

Hagestue ca 6 m², fundamentert med mur av lettklinker. Treplattung ned på grunn. Vegger av liggende panel og glass. Åpent i front. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak, tekket med shingel.

Tømmerkoie av rundtømmer, med gulvareal på 5 m², fundamentert på stabbestein. Trebjelkelag på grunn med stubbeloft. Saltakkonstruksjon med sperrer og åser, tekket med torv. Innvendig panel i tak, beiset rundtømmer på vegg og lakker furugulv. Vindu av PVC. Boddør med stående panel. Bygningen har lav takhøyde og ikke målbart areal.

Merknader: Vedskjul og utedusj er helt enkle og små bygg. Hagestue er bygget med egeninnsats, noe svak statikk. Taksperer av 2x4. Tømmerkoie mangler takrenner. Har noe etterslep på utvendig vedlikehold. Tømre ligger helt inntil stor stein og bunnstokk er råttent mot steinen. Skjevheter i gulv/bjelkelag. Utgifter til vedlikehold må påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**TG 1** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1968/2019-tall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i gang. Elektrisk anlegg oppgradert de siste fire år. Branntilsyn har vært utført.

Merknader: Noe bruk av skjøteledninger. Ved kjøp av brukt fritidsbolig bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør, da endret bruk gir økt belastning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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 bygget.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig.

Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det må sørges for god ventilasjon i kryperom og i rom hvor tank for Snurredass er plassert. Noe fuktig i grunn. Skrått terreng som leder vann etter grunn og fjell.

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.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
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.
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.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
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.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2
	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. 25.000. - og 50.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-