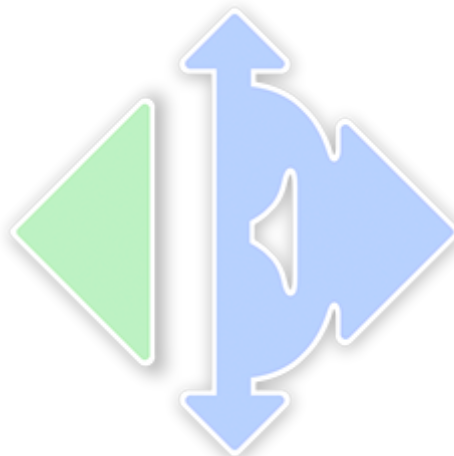


Fritidsbolig
Jønnbuflåtin 90
3804 Bø i Telemark



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 01/04/2025

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:9, Bnr: 533
Hjemmelshaver:	Robert Augestad (1/2) og Gry Augestad (1/2)
Tomt:	581,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat. Bomvei
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Kommunedelplan for Lifjell. Fritidsbebyggelse framtidig
Offentl. avg. pr. år:	Kr 14 020,- årlig + eiendomsskatt kr 4 893,-
Forsikringsforhold:	Ibis
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2022
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.03.2025
Forutsetninger (hindringer):	Røstet tak og ingen mulighet for innvendig inspeksjon av takkonstruksjonen.
Oppdragsgiver:	Robert Augestad
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt beliggende i Jønnebuflåtin på Lifjell, Bø i Telemark, Midt-Telemark kommune. Ligger i nyere etablert område for frittliggende fritidsboliger med høy standard. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstilling og noe plen. Tilkomst via grusvei med bom.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget i 2022. Fritidsbolig fra Buen Original, Storodde L. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fundamentert med plate på mark av ringmurselementer. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig bod. Ytterkledding av stående og liggende trepanel, med bunnstokk og bunngrime, kraftige utskåret hjørnekasser og vindusomramninger i "Buenstil". Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperrer på langsider. Etasjeskiller mellom 1. etg og 2. etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser av limtre. Lufting av takkonstruksjonen over tak med spalter i gavler og raft. Takkonstruksjonen har vinkel. Takro av trebord, tekkt med torv. Takkonstruksjonen er trukket ut og danner overbygget areal ved hovedinngang, terrasse i 2. etg og terrasse i gavl 1. etg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget i 2022. Fremstår som bygget. Ubetydelig brukt. I god stand og godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig. Fritidsboligen kan umiddelbart tas i bruk. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden den ble bygget i 2022.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1.etg: Takhøyde i flat himling er ca 2,26 m, takhøyde i røstet himling er ca 3,83 m under limtretrager.

-Gang har hvitlasert panel i tak med spot, beiset panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler i tak. Åpent til kjøkken.

-Soverom 1 har hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu, ventil i yttervegg, 2 stk plassbygget garderobeskap.

-Soverom 2 har hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu, ventil i yttervegg.

-Bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin har hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med sokkelflis og sluk. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser fra fordelerskap i 1. og 2.etg. Brannslukningsapparat. Stoppekran i fordelerskap.

-Bad/WC med badstue har hvitlasert panel i tak med spot, beiset panel på vegger, flis på vegger i dusjsone. Flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnise på gulv med sluk og mosaikkflis. Sokkelflis. Badstue med benker og lampe. Lufteventil over badstuedør. Vegghengt WC i egen kasse. Baderomsinnredning med slette overflater. Skuffer i innredning. Heldekkende servant. Dobbeltspeilskap og kontakter inne i speilskap. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjarmatur på vegg mot kjøkken. Dusjdører av glass.

-Kjøkken har hvitlasert panel i tak med spot og synlig limtretrager, beiset panel på vegger, parkettgulv på betonggulv mot grunn.

Varmekabel i gulv. Hvit svingtrapp med beiset trappetrinn til 2.etg. Håndløper på vegg. Åpent til stue. Terrassedør. Ventil i vindu.

-Stue har røstet tak. Hvitlasert panel i tak med synlig limtretrager i mønet, beiset panel på vegger, parkettgulv på betonggulv mot grunn med varmekabel. Åpent til kjøkken. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Skifersatt brannmur. Stålpipen med vedovn. Glass i vedovn og glassplater på gulv.

-Utvendig isolert bod har skråtak. Hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, betonggulv mot grunn. 400 V sikringskap med automatsikringer.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter med pynteklosser, profilerte gulvlister. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Dempelist på karm og det er utenpåliggende flens på dørblad. Vanlige dørterskler. Generelt: Noe kosmetisk kryp i listverk. Synlig spikring på listverk. Det må påberegnes noe små justeringer av innerdører. Innerdør til blant annet soverom 2 subber. Ikke flat dørterskel til bad. Noe kosmetisk kryp i skjøter på takpanel. Lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese på innvendig trapp på 1,84 m. Bredder på trapp er 78 cm målt på utvendig vange. Innvendig trapp fører til målbare rom i 2.etg. Noe knas i parkettgulv. Bom i gulvflis på gang. Ingen lufteventil i teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Ingen lufteventil i utvendig isolert bod. Takpanel i røstet stue, møtes ikke ved limtretrager i møne. Generelt godt vedlikeholdt og minimale små bruksmerker. Minimale planavvik på gulv +/- 7 mm.

Hems 2.etg: Takhøyde i røstet tak er ca 2,22 m under limtretrager i mønet.

-Stue har hvitlasert panel i tak med synlig limtre i mønet, beiset panel på vegger, parkettgulv. Røykvarsler i tak, ventil i vindu. Ventil i yttervegg. Terrassedør med ett trinn ned til terrasse. Terrassegulv ligger ca 30 cm under stuegulv. Trapp til 1.etg.

-WC har skråtak med største høyde 1,87 m og minste høyde på 1,43 m. Hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv. Vegghengt WC. Enkel slett innredning på underskap. Liten vask og speil med lys. Kontakt på vegg.

-Soverom 1 har skråtak. Hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. Plassbygget dobbeltseng med skuffer under.

-Soverom 2 har skråtak. Hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. Plassbygget dobbeltseng med skuffer under.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter med pynteklosser, profilerte gulvlister. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Dempelist på karm og det er utenpåliggende flens på dørblad. Vanlige dørterskler. Generelt: Noe kosmetisk kryp i listverk. Synlig spikring på listverk. Det må påberegnes noe små justeringer av innerdører. Ingen lufteventil på WC-rom. Generelt godt vedlikeholdt og minimale små bruksmerker. Minimale planavvik på gulv +/- 7 mm. Linjene på parkettgulv flukter ikke mellom soverom og stue.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget i 2022. Fritidsboligen fremstår som bygget. Ingen vesentlige endringer.

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:	4 135 000,-	
- Fradrag:	100 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 035 000,-	4 035 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	275 000,-	
- Fradrag:	28 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	247 000,-	247 000,-

Tomteverdi:		1 100 000,-
-------------	--	--------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 4 200 000,-
--	--	----------------------

<i>Låneverdi:</i>		<i>3 360 000,- (80%)</i>
-------------------	--	--------------------------

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 45 652,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	71	3	0	43	71	3
2.etg	18	0	0	8	18	0
SUM BYGNING	89	3	0	51	89	3
SUM BRA	92					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	17	0	0	0	17
SUM BYGNING	0	17	0	0	0	17
SUM BRA	17					

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: Gang, 2 stk soverom, bod/teknisk med opplegg for vaskemaskin, bad/WC med badstue, kjøkken(åpen løsning), stue.
 2.etg: Stue, WC, 2 stk soverom.

BRA-e:

Utvendig isolert bod.

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. Ingen merknader om areal. Fritidsboligen er bygget slik fremlagte tegninger viser. WC i 2.etg er ikke målbar som eget rom, men er medtatt som del av bruksarealet ved utmåling av skrå tak. Teknisk rom/bod i 1. etg har opplegg for vaskemaskin og vurderes derfor til P-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. WC i 2.etg er ikke målbar som eget rom, men er medtatt som del av bruksarealet ved utmåling av bruksareal i rom med skrå tak. Bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak (torvtak) Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Forblandet pipe over yttertak er løs.

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.

01/04/2025

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Ingen grunnmur. Ringmurselementer. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fundamentert med plate på mark av ringmurselementer. Inngangsparti er fundamentert av betong med stripemur. Terrasse er fundamentert med betongpilar og plasstøpte stripemurer på stedlig grunn.

Merknader: Ringmurselementer er skjult av treramme mot bakkenivå som ligger fuktutsatt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Plate på mark.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Plate på mark. Drenering i stedlig grunn.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 1 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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig bod. Ytterkledning av stående og liggende trepanel, med bunnstokk og bunngrime, kraftige utskåret hjørnekasser og vindusomramninger i "Buenstil". Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperrer på langsider.

Merknader: Jevnlig godt vedlikeholdt ytterkledning. Nylig beiset utvendig. Treramme under bunnstokk ligger helt ned til bakkenivå og er fuktutsatt, vedlikeholdspunkt. Ingen insektsnetting/pølse i luftespalte på gavlvegg eller ved raft.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

Vinduer, terrassedører og ytterdører fra 2022. Hvite fabrikkmalte og sidehengslet vinduer med lufteventiler. Hvit fabrikkmalt terrassedør med glass i 1.etg og 2.etg. Vindusglass er avdelt med horisontalt utenpåliggende sprøse. Ytterdør er hvit fabrikkmalt med fiskebeinsmønster utvendig og prismeglass. Hvit fabrikkmalt boddør med ett speil.

Merknader: Små minimale bruksmerker på vinduer og dører fra 2022. Noe bruksmerker på dørbladet på hoveddør.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser av limtre. Lufting av takkonstruksjonen over tak med spalter i gavler og raft. Takkonstruksjonen har vinkel. Taktro av trebord, tekket med torv. Takkonstruksjonen er trukket ut og danner overbygget areal ved hovedinngang, terrasse i 2. etg og terrasse i gavl 1. etg. Stålpiper over yttertak, forblendet med skifer og bøyle på topp.

Merknader: Noe skrinntorv som bør ettersås. Stålpiper over tak er forblendet med skifer, pipen er løs i overgangen til yttertaket, se også pkt 7.1.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

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 som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, lufting over tak, tekket med torv. Gesimskasser av synlig trectro med synlige sperrer på langsider.

Merknader: Undertak kan ikke inspiseres da det ikke er loft, kun taktro synlig i gesimser. Ingen innvendige loft. Yttertaket er tekket med torv. Noe skrinntorv som bør ettersås. Pipe over yttertaket er løs, se også pkt 7.1.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner av tre, nedløp av kjetting. Takfotbeslag, pipebeslag, luftehatt. Takrenner er belagt med Sarnafil.

Merknader: Takrenner av tre er vedlikeholdspunkt. Beslag rundt luftehatt og pipe på yttertaket av torv er vedlikeholdspunkt og må etterses etter vinter.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendige loft. Røstet tak.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Overbygget terrasse på 8 m² med tilgang fra terrassedør i loftstue 2.etg. Rekkverk av profilerte trebord. Rekkverkshøyde 1 m. Gulvbord av 36 mm tykke impregnerte trematerial. Overbygget inngangsparti ved hoveddør på 4 m². Rekkverk av profilerte trebord med rekkverkshøyde på 75 cm. Fundamentert på stedlig grunn med stripemur av betong. Gulvbord av 36 mm tykke impregnert trematerial. Terrasse på langside og i gavlvegg i 1.etg med tilgang fra terrassedør på stue/kjøkken og fra bakkenivå. Det er overbygget areal på 8 m² ved stue/kjøkken og overbygget areal i gavl på 24 m². Rekkverk av profilert tre med rekkverkshøyde på 75 cm. Gulvbord av 36 mm tykke impregnert trematerial. Fundamentert med stripemur av betong og betongklosser på stedlig grunn.

Merknader: Noe svak statikk på terrassegulv på langvegg 1. etg mot garasje. Terrassegulv ligger opp under bunnstokk på yttervegg slik at denne blir fuktutsatt, vedlikeholdspunkt. Noe skjevhet på rekkverk mot garasje. Det må påberegnes vanlig vedlikeholdt av impregnerte gulvoverflater. Noe værbitte impregnert gulv.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Stålpiper med vedovn i stue. Vedovn med glass. Glassplater på gulv. Skifersatt brannmur bak vedovn. Skifersatt stålpiper med pipebeslag og skiferplater på topp over yttertak.

Merknader: Pipegjennomgang og pipebeslag på yttertak av torv er vedlikeholdspunkt og må etterses. Det er ingen feietrinn på yttertak. Forblindet stålpiper over tak er løs i overgang ved taktro. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Innvendig åpen svingtrapp fra kjøkken til 2.etg. Håndløper på vegg.

Merknader: Minimale planavvik på gulv i 2.etg +/- 7 mm. Innvendig trapp fra 1.etg til 2.etg fører til målbare rom i 2.etg og er ikke helt i hht til krav om bredde og høyde mellom trappetrinn og etasjeskiller. Trappebredde er 75 cm på utvendig vange. Det er lav takhøyde på 1,84 m mellom trappenese og etasjeskiller. Krav er 2 m.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng. Plate på mark.

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

10.1 Bad/WC 1.etg

10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Bad/WC med badstue har hvitlasert panel i tak med spot, beiset panel på vegger, flis på vegger i dusjsone. Badstue med benker og lampe. Luftventil i vindu. Luftventil over badstuedør. Vegghengt WC i egen kasse. Dusjarmatur på vegg mot kjøkken. Dusjdører av glass. Baderomsinnredning med slette overflater. Skuffer i innredning. Heldekkende servant. Dobbeltspeilskap og kontakter inne i speilskap. Avtrekksvifte på yttervegg.

Merknader: Våtrom fra 2022. Det er kun veggflis i dusjnise. Det er trepanel i våtsone på utsiden av veggflis i dusjnise. Fuget overgang mellom flis og trepanel der silikonfuge har antydning til å slippe. Vegghengt WC har løsnet fra veggkasse.

10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnise på gulv med sluk og mosaikkflis. Sokkelflis.

Merknader: Våtrom fra 2022. Våtrom har veggpanel ned over sokkelflis i våtsone. Det er usikker tettelsning mellom veggpanel og sokkelflis. Bom i gulvflis. Dusjnise har nedsenket gulv på 10 mm med mosaikkflis og fall inne i dusjnise, men det er ingen fall på gulv utenfor nedsenket nise og mot dørterskel. Ingen oppbrettet kant på minimum 15 mm på dørterskel. Dørterskel har ingen luftspalte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2022
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran bak flis i dusjnise. Ingen membran bak veggpanel i våtsone. Smøremembran på gulv. Ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Underliggende konstruksjon er betonggulv på grunn og del av dusjnise står mot badstue. Resterende står mot fastmontert benk og skap på kjøkken. Våtrom fra 2022 som er lekkasjesikret med rør-i-rør-system.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2022. Det er usikker membranløsning bak veggpanel og i overgang sokkelflis og veggpanel. Ingen dokumentert membran i våtsone på vegg utenfor dusjnise. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg.

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkeninnredning i vinkel med åpen løsning mot stue og gang. Fabrikkmalte gråblå overflater med profilerte speil på overskap, underskap og skuffer. Ett vitrineskap med glassdør. Montert sittebenk og skap på vegg mot bad. Det er laminert benkeplate med steinimitasjon og med nedfelt sort kum. Avtrekksvifte. Integreerte hvitevarer. Komfyrvakt. Vannstoppersystem i kjøkkenbenk. Sprutplate på vegg bak koketopp.

Merknader: Minimale og ingen bruksmerker på kjøkkeninnredning, som ny.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Badstue med tilgang fra bad/WC. Vanlig innredet badstue med badstuepanel, benk, badstueovn, lampe på vegg, utadslående glassdør med luftespalte i bunn, og lufterventil over dør.

Merknader: Ubrukt badstue. Varmtvannsbereder ligger under benk i badstue.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær og vanninstallasjoner fra 2022 på kjøkken og våtrom. Vegghengt WC i eget rom 2.etg. Vegghengt WC i egen kasse på yttervegg på bad/WC 1.etg. Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom. Det er fordelerskap for rør-i-rør-system med stoppekran på teknisk rom. Lekkasjepåviser fra fordelerskap og fra antatt WC i 2.etg på teknisk rom. Frostsikker utekran. Offentlig VA. Vannstoppersystem montert i kjøkkenbenk.

Merknader: Hovedstoppekran er ikke merket i fordelerskap. Vegghengt WC på bad 1.etg har løsnet fra veggkasse (garantisak). Det bør monteres vannstoppersystem på WC i 2.etg.

TG iu 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2022

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2022 er utilgjengelig. Den ligger skjult i skrudd benk på badstue. Lekkasjesikret ved at den ligger på fliset betonggulv i badstue.

Merknader: Varmtvannsbereider er utilgjengelig.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av lufteventiler i vinduer og lufteventiler i yttervegger. Avtrekk med kullfilter på kjøkken og avtrekk til yttervegg på bad.

Merknader: Det bør monteres veggventil i utvendig isolert bod og i WC 2.etg. Det må monteres flat dørterskel til bad 1.etg. Kullfilter på kjøkken er vedlikeholdspunkt. 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

WC i 2. etg har skråtak med største høyde 1,87 m og minste høyde på 1,43 m. Hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv. Vegghengt WC. Enkel slett innredning på underskap. Liten vask og speil med lys. Kontakt på vegg.

Merknader: WC-rom har ingen veggventil og det bør monteres veggventil og flat dørterskel. Rommet bør sikres med vannstoppesystem.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Frittstående garasje bygget i 2023. BRA på 17 m². Utført i samme byggestil som fritidsbolig. Fundamentert på stedlig grunn. Støpt plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av stående trepanel med bunnstokk, kraftige hjørnekasser, utskjært omramminger rundt dør, vindu og port i "Buen stil", lik fritidsbolig. Hvit fabrikk malt boddør med fiskebeinsmønster og glass. Hvitt, fabrikk malt vindu med isolerglass, topphengslet. Port med bredde på 2,48 m. Høyde på 2,09 m. Hvit aluminiums leddport med tre glass. Garasje er isolert innvendig, men ikke platekledd.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med torv. Lufting over yttertak. Luftespalte ved raft til yttertak.

Merknader: Garasje er isolert innvendig, men ikke platekledd.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400 V elektrisk skjult anlegg. Hovedstrømskap montert på utvendig vegg ved bod. Sikringsskap med automatsikringer plassert i utvendig bod. Sorte stikkontakter og brytere innvendig.

Merknader: Enkelte stikkontakter og brytere kan med fordel strammes mot panelbord. Synlig hovedstrømskabel på grunn fra utvendig strømskap til utvendig bod. Strømkabel må beskyttes. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Det er gitt ferdigattest på fritidsboligen 25.08.2022. Det er gitt ferdigattest på garasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 7.1.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.3.