

Fritidsbolig. Lav standard
Almedalsvegen 166
3804 Bø i Telemark



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 18/12/2025

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:10, Bnr: 253
Hjemmelshaver:	Kajetan Maciej Dworski
Tomt:	1990,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat. Sti siste 120 m
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Fritidsbebyggelse, nåværende. Kommunedelplan Midt-telemark
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1986
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Takkonstruksjonen har røstet himling. Ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen innvendig.
Oppdragsgiver:	Kajetan Maciej Dworski
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Almedalsvegen i Midt-Telemark kommune. Ligger i område for etablert frittliggende fritidsboliger. Tomten er en naturtomt, omgitt av naturlig vegetasjon. Synlig fjell på tomten. flatt og kupert tomteområde. Tomten har ingen veiforbindelse siste 120 m. Sti fra oppstillingsplass ved vei.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn. Fundamentert med pilarer av betongblokker. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbeloft av asfaltplater mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende trepanel med not og fjær. Kraftig bunnstokk. Vannbrett på vegg i skille mellom stående og liggende trepanel. Kraftige hjørnekasser. Utsmykning rundt vinduer, dører og terrasse i Buen-stil. Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør og utvendig bod. Gesimser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Det er luftespalte for takkonstruksjonen i raft. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtrekonstruksjon med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med shingel. Røstet himling. Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg over terrasse i gavl. Takkonstruksjonen er forlenget i samme takvinkel som overbygg over hoveddør og boddør.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1986. Fritidsboligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsbolig uten godkjent innlagt vann og avløp, men med strøm. Enkel standard i ok stand. Fritidsboligen fremstår normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold utvendig og innvendig må uansett påberegnes. Taktekking av shingel utført i 2020 av tidligere eier med egeninnsats. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 25.04.2023, ref grunnbok. Det er ikke veiforbindelse siste 120 m. Alle hyttene er medlem i Almedalen hyttevel. De tar seg av saker av felles interesse, blant annet vedlikehold av felles tilkomstvei, samt brøyting og rydding av parkeringsplasser om vinteren. Årlig medlemskontingent er ca kr. 5 000,-.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1. etg: Takhøyder er ca 2,17 m i flat himling. Ca 3,23 m i røstet himling.

- Vindfang har beiset panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Brannslukningsapparat. Katteluken i ytterdør.
- Rom for vask har beiset panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Vanntank. Vannpumpe. 30 L vegghengt varmtvannstank. Dusjkabinett med avløp til grunn. Enkel baderomsinnredning med vask, speil, lys og kontakt. Panelovn.
- Stuedel har beiset panel i tak, røstet himling med synlig limtretrager i mønet. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Pusset og malt lettklinkerpipe med vedovn som står på støpt fundament med brannhemmende stein. Vedovn har glass. Panelovn. Åpning til kjøkkendel. Røykvarsler. Et lite lagringsrom delvis over rom for vask og vindfang. Lagringsrommet har synlig isolasjon i tak og er gulvet for lagring.
- Kjøkkendel har beiset panel i tak, røstet himling med synlig limtretrager i mønet. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Panelovn. Pusset og malt lettklinkerpipe med sotluke. Åpent til stue. Åpning til mellomgang.
- Mellomgang har beiset panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Åpning til kjøkken.
- Soverom 1 har beiset panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. 230 V sikringsskap med porselenssikringer. Panelovn.
- Soverom 2 har beiset panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Panelovn.
- Utvendig kald bod med hyttedo. Uinnredet kald bod med skrå himling. Synlig tretaktro og sperrer i tak. Synlig ytterkledning på vegger og terrassegulv. Boden har innlagt strøm og har hyttedo.

Listverk: Malt, beiset og trehvitt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte sokkellister på gulv. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish. Innerdører: Hvite, kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på dørterskler. Innerdører av heltre må påberegnes justering. Innerdører subber på dørterskel. Generelt: Overflater fra byggeår. Normale bruksmerker og slitasjer. Noe mer bruksmerker og slitasjer på gulv. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe svak statikk ved hard gange, mest markert i rom for vask. Generelt planavvik +/- 0 til 10 mm. Observerte muselort innvendig, blant annet i soverom 1 på gulv under sikringsskap. 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 1986. Fritidsboligen fremstår som bygget med opplysninger om følgende endringer:

- Taktekking av Shingel, 2020.

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:	2 310 000,-	
- Fradrag:	893 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 417 000,-	1 417 000,-

Tomteverdi:	400 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 1 250 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	1 000 000,- (80%)
------------	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 22 321,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	51	5	0	17	56	0
SUM BYGNING	51	5	0	17	56	0
SUM BRA	56					

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						

BRA-i:

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

BRA-e:

1. etg: Utvendig kald bod med hyttedo.

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 på fritidsboligen. Utvendig kald bod er satt som BRA-e og P-rom da rommet har installert hyttedo som brukes daglig i forbindelse med bruk av fritidsboligen. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Fritidsboligen har ikke godkjent innlagt vann og avløp, rom for vask er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Uforsiktig bruk av rommet kan utsette vegg og gulvkonstruksjonen for fukt som på sikt utvikler skader.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak (slak takvinkel med shingel). Fritidsboligen mangler takrenner på mesteparten av yttertaket. Det er observert muselort innvendig i fritidsbolig. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Det er tidligere observert stokkmaur i 2002 som er fjernet av skadedyrfirma, siste inspeksjon av stokkmaur er foretatt i 2012 og 2022, kontrollen viste ingen aktivitet. (opplysninger fra salg tidligere eier).

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

18/12/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur, pilarer. Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn. Fundamentert med pilarer av betongblokker fra byggeår. Luftig under hytte.

Merknader: Stubbelloft av asfaltplater buler og er ikke festet til bord på trebjelkelag. Må etterses, fare for at mus kommer inn. Se pkt 8.1.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypeloft. Trebjelkelag med pilar.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Trebjelkelag med pilar. Vann følger fjell/terreng og kan bli stående under hytte. Luftig under hytte.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er 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 stående og liggende trepanel med not og fjær. Kraftig bunnstokk. Vannbrett på vegg i skille mellom stående og liggende trepanel. Kraftige hjørnekasser. Utsmykning rundt vinduer, dører og terrasse i Buen-stil. Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør og utvendig bod. Gesimser av synlig tretakro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Det er luftespalte for takkonstruksjonen i raft.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ingen råteskader, men noe sprekkdannelse på ytterkledning og normale tørkesprekker. Ytterkledningen er fuktutsatt der den står ned mot terrassebord. Begrenset lufttilgang ved raft.

Risiko/konsekvens: Ytterkledningen er blant annet utsatt for kapilæroppslag som kan forringe ytterkledningens levetid der den står ned mot terrassebord. Ytterkledning må jevnlig vedlikeholdes for å ikke forringe sin levetid ytterligere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite kostmalte og sidehengslet to-ramms vinduer med smårutet glass fra byggeår 1986. Rød kostmalt boddør fra byggeår. Rød kostmalt hoveddør med enkelt glass og katteluke fra byggeår. Trehvit innvendig.

Merknader: Vinduer og dører fra byggeår 1986. Noe etterslep på vedlikehold. Værbitte utvendig. Kondensmerker mellom vindusrammer. Bruksmerker og slitasjer på hoveddør og boddør. Ytterdører går trangt og må justeres. Risiko/konsekvens: Vedlikehold utvendig og innvendig er påkrevet for å ikke forringe videre levetid. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 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 ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtrekonstruksjon med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekkt med shingel. Røstet himling. Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg over terrasse i gavl. Takkonstruksjonen er forlenget i samme takvinkel som overbygg over hoveddør og boddør. Lettklinkerpipe nær mønet med pipebeslag og bøyle på topp. Pusset lettklinkerpipe.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtrekonstruksjon med statikk fra byggeår. Noe svak statikk, blant annet på dragere ved terrasse og drager ved overbygget inngangsparti som i tillegg er vridd. Begrenset lufttilgang ved raft for takkonstruksjonen som kan skape kondens. Det er isdannelser og rim ved luftespalter på raft. Ingen snøfangere på yttertak.

Risiko/konsekvens: Takkonstruksjon er beregnet på lett takteking, ved store snømengder må yttertaket måkes, det er svak statikk på drager ved bod og søyler ved overbygget terrasse som kan gi etter for store snømengder. Ved renovering av yttertak, må det etableres tilstrekkelig luftespalte for å unngå kondensering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1986

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 påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1986. Tekket med shingel i 2020 på eksisterende papp fra 1986. Ingen sløyfer og lekter på shingeltak.

Merknader: Ingen loft på røstet tak for inspeksjon av taktro. Taktro er inspisert der det er mulig i gesimser. Noe værbitte vindskibord. Ingen takrenne på langside eller ved uttrukket tak over bod og inngangsparti. Taktro er utsatt for fukt i enden, og det er påbegynnende råte på ytterste taktrobord. Pappstift til innfesting av shingel går mellom taktro. Pappstift rimer, synlig i gesimser. Takshingel fra 2020, utført av tidligere eier på egeninnsats, lagt på eksisterende papp fra byggeår 1986 med noen løse lapper på takshingel. Lufterør til hyttedør er ikke sikret for snørå. Risiko/konsekvens: Takshingel utført med egeninnsats og må ettersees etter vinteren der det er løse shingellapper. Manglende takrenner utsetter taktro for unødig fuktbelastning som medfører råte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Takrenner og nedløp av sort stål på deler av yttertak. Samme del har takfotbeslag. Israftbeslag. Pipebeslag.

Merknader: Kun takrenner på deler av yttertaket. Takrenner og beslag er ikke montert ved taktekking i 2020.

Resterende uten takrenner har fuktutsatt takfot, og det er påbegynnende råtedannelser på ytterste taktro. Takrenner må monteres ved renovering av yttertak. Pipebeslag flasser.

Risiko/konsekvens: Manglende takrenner utsetter taktro for unødige fuktbelastning som medfører råte. Takrenner og beslag må monteres ved renovering av yttertaket. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendige loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasseareal på 17 m² hvorav 11 m² er overbygget. Overbygget terrasse i gavl og terrasse på langside ved hoveddør som er delvis overbygget ved hoveddør og boddør. Terrassegulv av impregneret trebjelkelag med beiset impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord i Buen-stil. Høyde 67 cm.

Merknader: Etterslep på vedlikehold. Værbitte og slitte terrassebord med sprekke-dannelser. Det mangler rekkverk på deler av terrasse som har en høyde til bakkenivå på mellom 50 cm og 80 cm. Lav høyde ved vindskibord der taket er overbygget ved hoveddør. Noe svak statikk på utskjæret rekkverksstolper som også er fuktutsatt der de står mot terrassegulv. Vedlikeholdspunkt. Terrassebord ligger nærme ytterkledning, slik at denne er fuktutsatt og utsatt for kapilæroppslag. Rekkverk må monteres på deler av terrasse.

Risiko/konsekvens: Rekkverk må monteres for å unngå fallskade. Vedlikeholdspunkt der terrassebord ligger mot ytterkledning og der søyler er utsatt for fukttoppsug og råte i bunn. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe fra byggeår. Fundamentert på stedlig fjellgrunn under hytte. Pusset og malt pipe og brannmur mellom stue og kjøkken. Sotluke mot kjøkken. Vedovn med glass som står på støpt gulvfundament. Pusset lettklinkerpipe over yttertak nær mønet, med pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Pipebeslag flasser. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Risiko/konsekvens: Pusset lettklinkerpipe kan sug vann og må behandles/impregneres for å unngå frostspreng, aller helst montere heldekkende pipekledning slik at overgang taktro/pipe får sikker tetting mot lekkasje (taktekking i 2020 er utført med egeninnsats). Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etg. skiller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbelloft av asfaltplater mot grunn. Ingen innvendige trapper.

Merknader: Stubbelloft av asfaltplater buler og er ikke festet til bord på bjelkelag. Må etterses, fare for at mus kommer inn.

Risiko/konsekvens: Utett stubbelloft medfører at mus kommer inn, det er observert muselort inne i fritidsboligen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.**10. Våtrom****10.1 Ingen våtrom.****Ingen** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask er beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.**Ingen** 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask er beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.**Ingen** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask er beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.**11. Kjøkken****11.1 Kjøkkenkrok****TG 2** 11.1 Kjøkkenkrok

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

Ingen innlagt vann. Enkel todelt rett kjøkkeninnredning fra byggeår. Kostmalte overflater på overskap og underskap. Profilerte fronter og tre overskap med glassdører. Benkeplate av lakkert plassbygget heltre med nedfelt stålkum som har avløp til grunn. Lys og kontakt under overskap. Kjøleskap og enkel hyttekomfyr. Åpen løsning mot stue. Avtrekksvifte over komfyr til yttervegg.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Enkel standard som har sin funksjon. Bruksmerker og slitasjer.

Risiko/konsekvens: Ingen innlagt vann, men hyttevann som er frostutsatt vinterstid, vanntanker må tømmes. 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 eller avløp. Det vannet som bæres inn i hytta slippes ut fra avløpsrør via gulv under stubbeloft til bakkenivå. Det hyttedo i kald utvendig bod. Vanntanker må tømmes vinterstid, utsatt for frost.

Ingen

13.2 Varmtvannsbereder

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen permanent varmtvannsbereder. Ingen godkjent innlagt vann. Liten 30 L hyttebereder som tømmes etter bruk. Se beskrivelse rom for vask.

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.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i yttervegger. Avtrekk på kjøkken til yttervegg.

Merknader: Ingen avtrekk i rom for vask.

Risiko/konsekvens: Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegger for å opprettholde tilfredsstillende luftsirkulasjon og unngå kondensproblemer. 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. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen

13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Hyttedo i utvendig kald bod. Lufterør på tak er ikke sikret for snø.

14. Garasje – uthus

Ingen

14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1986

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer og noen automatsikringer til rom for vask plassert i soverom 1.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ingen fremlagte samsvar. Både jordet og ujordet stikkontakter. Generelt mye bruk av skjøteledninger. Det kommer mus inn ved kabelgjennomføring i gulv under sikringsskap. 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 ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkvent. Ingen ferdigattest på fritidsbolig bygget i 1986. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

NS 3600 som omhandler teknisk tilstandsanalyse ved omsetninger av boliger, viser til i pkt 13.1 i standarden at det: For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 og TG 3, skal gjøres en vurdering av tiltak ut fra sannsynlig årsak. Tiltak kan være: Fysiske tiltak på byggverket, anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser, risikovurdering (for forhold med fare for liv og helse). Denne rapporten beskriver bygning og bygningsdeler slik de framstår på befaringsdagen uten at det foretas destruktive inngrep i bygningskroppen, men unntak av hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, der dette er hensiktsmessig og mulig å utføre. Rapporten må ellers leses i sammenheng og brukes aktivt på befaring, rapporten er ingen fasit, men til hjelp for egen undersøkelsesplikt. Feltene med merknader bes det vies ekstra oppmerksomhet, da det er dette feltet som opplyser om de feil/avvik som er avdekket på befaringsdagen, det er også i dette feltet det kommer frem risiko/konsekvens. Selve merknadene må også kunne forstås som en del av risiko/konsekvens utredning, det kan være flere konsekvenser enn det som kommer direkte frem av setningen risiko/konsekvens, derfor må rapporten leses i sin helhet. Det er ett krav til å anslå en ca sum for kostnad til utbedring ved TG 3, det er det ikke ved TG 2, selv om også denne tilstandsgraden ofte vil medføre en kostnad avhengig av hva som er skrevet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1
11.1	Kjøkkenkrok Kjøkkenkrok
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-