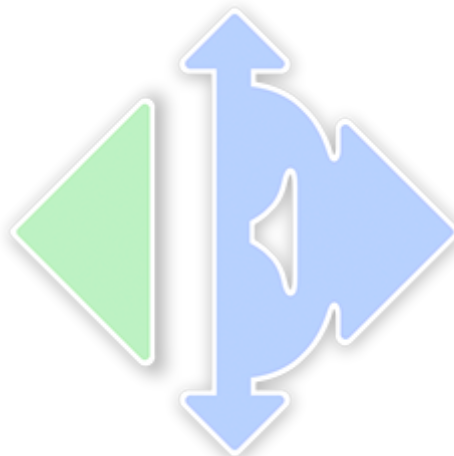


Fritidsbolig. Lav standard
Kongsbergveien 1072
3614 Kongsberg



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 0 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 9 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 5 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 09/07/2024

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:42, Bnr: 41, Fnr 8 |
| Hjemmelshaver: | Lisbeth Hordnes (fester) |
| Tomt: | 0. Festegrund, punkt feste m ² |
| Konsesjonsplikt: | Nei |
| Adkomst: | Sti fra parkeringsplass |
| Vann: | Ikke innlagt vann |
| Avløp: | Ikke innlagt avløp |
| Regulering: | Spredt fritidsbebyggelse, nåværende. Kommuneplanens arealdel K 13. |
| Offentl. avg. pr. år: | Kr 6 250.- årlig |
| Forsikringsforhold: | Gjensidige |
| Ligningsverdi: | Ikke oppgitt |
| Byggeår: | 1952 |

BEFARINGEN:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Befaringsdato: | 03.07.2024 |
| Forutsetninger (hindringer): | Deler av takkonstruksjonen kan inspiseres fra luke i mellomgang. Kryperom under opprinnelig fritidsbolig er utilgjengelig. |
| Oppdragsgiver: | Lisbeth Hordnes |
| Tilstede under befaringen: | Rekvirent |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS2 |

OM TOMTEN:

Festetomt. Årlig festeavgift kr 4500,-. Tinglyst parkering i henhold til festekontrakt. Tomten er naturtomt med fjellgrunn. Ligger i etablert område for spredt fritidsbebyggelse, mellom Notodden og Kongsberg. Noe småkupert terreng med lyng, furu og bjørk. Tilgang via sti fra parkeringsplass på toppen av Meheia. Kort avstand til øvre og nedre Gjerpetjønn med bademuligheter. Umiddelbar nærhet til merket turstier. Noe lytt fra E134.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etg, opprinnelig bygget i 1952, tilbygget i 1998. Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn. Opprinnelig fritidsbolig fra 1952 fundamentert med ringmur av gråstein. Tilbygg og terrasse er fundamentert med pilarer og lettklinkerblokker på stedlig grunn. Isolert med Lecakuler mot grunn. Konstruksjon av reisverk/bindingsverk. Det er trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Stubbeloft av asfaltplater på tilbygg. Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående trepanel/lektekledning, og liggende trepanel i gavler. Trepanel i gesims på gavl, og synlig taktro på langvegg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak, teknet med A-takplater. Takkonstruksjonen er uttrukket i gavl ved inngangsparti og veggkonstruksjonen har vinkel ved terrasse. Deler av takkonstruksjonen har kaldt loft, med tilgang fra luke i mellomgang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etg, opprinnelig bygget i 1952, tilbygget i 1998. Eldre fritidsbolig uten strø, vann og avløp. Enkel lav standard. Fremstår som bygget og beskrevet i denne rapporten. Vedlikehold på fritidsboligen både utvendig og innvendig må jevnlig påberegnes. Det er svak statikk på takkonstruksjonen og tegn til ufaglært utførsel. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering i konstruksjonen. Fritidsboligen kan tas i bruk som den er. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 2015. Det er årlig festeavgift på kr 4500,-. Det er mulighet for å betale 500 kr årlig til frivillig hytteforening.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger og dokumenter fra Propcloud.

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

Takhøyde: 2,15 m i flat himling, 2,36 m i røstet himling.

-Stue har malt panel i tak, malt panel på vegger, malt tregulv. Røstet himling. Hoveddør rett ut. Røykvarsler i tak. Pusset teglpipe med sotluke og vedovn. Åpent til mellomgang og åpent til kjøkken. Brannslukningsapparat.

-Kjøkken har malt panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i vindu. Røstet himling med 2,48 m.

-Mellomgang har malt panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Loftsluke i tak.

-Rom for vask har malt panel i tak, panel på vegger, tregulv med gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg.

-Soverom 1 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg. Køyeseng og plassbygget seng.

-Soverom 2 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg. Plassbygget skap og plassbygget seng.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister, glatte gerikter og glatte gulvlist. Innerdører: Heltredører med tre speil. Flate terskler. Generelt: Eldre fritidsbolig med overflater fra respektive byggeår 1952 og 1998. Enkel standard med bruksmerker på alle eldre overflater. Innerdører går trangt og må justeres. Planavvik og knirk på gulv. Bruksmerker på gulv. Noe lave høyder fra stue til kjøkken og stue til mellomgang. Noe lave høyder i åpning. Nivåforskjell på gulv fra stue til kjøkken. Varierende takhøyder og skjevheter i åpning mellom kjøkken og stue. Sotluke i teglpipe er utilgjengelig hvis ikke vedovn dras ut fra røyr. Ingen innlagt strøm, vann eller avløp. Kjøkken har opplegg for gass. Tilgang på strømagregat.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etg, opprinnelig bygget i 1952, tilbygget i 1998. Ingen vesentlige endringer etter dette.

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: | 1 570 000,- | |
| - Fradrag: | 907 000,- | |
| = Teknisk verdi bolig: | 663 000,- | 663 000,- |
| Verdi vedskjul/utedo som ny i da | 50 000,- | |
| -Fradrag: | 47 000,- | |
| = Teknisk verdi bygning: | 3000,- | 3000,- |
| Tomteverdi: | | 0,- Festetomt. |
| Markedsverdi (normal salgsverdi): | | = 600 000,- |
| Låneverdi: | | 480 000,- (80%) |

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er 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 12 245,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 1.etg | 49 | 0 | 0 | 21 | 49 | 0 |
| SUM BYGNING | 49 | 0 | 0 | 21 | 49 | 0 |
| SUM BRA | 49 | | | | | |

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: Stue, kjøkken, mellomgang, rom for vask, 2 stk soverom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er vedskjul/bod med utedo som har et gulvareal på ca 8 m². Ikke målbar BRA grunnet lav takhøyde på 1,7 m.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Fritidsboligen har ingen innlagt vann og avløp, og ikke innlagt strøm. Rom for vask der gråvann går til terreng.

ANDRE MERKNADER:

Ingen feietrinn til pipe, ingen snøfangere på yttertak. Eldre fritidsbolig med usikker statikk på takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen bør måkes på vinterstid. Ingen tilgang til inspeksjon av kryperom under fritidsbolig.

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 41 års erfaring fra byggebransjen som tømmer, forskalings snekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

09/07/2024

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 3 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.

Ingen grunnmur, men ringmur av gråstein og pilarer av lettklinker. Ringmur fundamentert på stedlig fjellgrunn. Pilarer fundamentert på både fjellgrunn og løs leca. Lufteluger i ringmur.

Merknader: Ringmur fra 1952 med naturlige sprekker i gråstein. Pilarer av lettklinker mot grunn kan være utsatt for korrosjon med tanke på sur jord. Noe svak understøttelse av trepåler under terrasse, og noe sviktende pilarer på deler av terrasse. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Kryperom under trebjelkelag med stubbeloft der det er ringmur av gråstein på opprinnelig fritidsbolig. Lufteluger i ringmur.

Merknader: Kryperom er utilgjengelig for inspeksjon.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering.

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 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 påvist 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 reisverk og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Tresøyler av rundtømmer på overbygget terrasse. Ytterkledning av stående trepanel/lektekledning. Liggende dobbeltfalsset trekledning i gavl. Trekledning i gesimskasse på gavlvegg. Synlig tretakro ved sperreender på langvegger.

Merknader: Noe svak statikk på terrassekonstruksjon av rundtømmer. Etterslep på vedlikehold. Sprekkdannelser på ytterkledning. Værbitte overflater. Påbegynnende råte på ytterkledning ved taknedløp på hjørne av soverom. Ingen luftet ytterkledning. Sprekk/skade på liggende trebord i gavlvegg over kjøkkenvindu. Sprekkdannelser på ytterkledning nederst mot terrasegulv der ytterkledning er fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

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 som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Eldre vinduer fra både byggeår 1952 og fra 1990-tall. Kostmalte vinduer utvendig og malte og trehvite vinduer innvendig. Sidehengslet og topphengslet vinduer. Eldre kostmalt, grønn hoveddør med glass fra 1952. Slett finer innvendig, profiler på dørblad lagt i 45 grader utvendig.

Merknader: Vinduer fra 1998 gis TG 2. Generelt værbitte vinduer utvendig og påbegynnende råte på vindu ved kjøkken. Overflatebehandling flasser. Eldre vinduer og dør er utgått på levetid. Eldre hoveddør går trangt. Dør fra 1952. Vedlikehold, utskiftninger og påkostninger må påberegnes.

4. Tak**TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Taktro av plast og noe Ranitplater under takteking av A-takplater, trebord ute ved raft. Teglpipeline over tak med heldekkende pipebeslag. Pipeline er plassert midt på takflate. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse ved inngangsparti med synlig takkonstruksjon av plassbygget sperretak, understøttet av tresøyler av grantre/rundtømmer.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak, synlig på loft og på overbygget terrasse. Takkonstruksjonen er ikke fagmessig utført, og det er svak statikk. Råte på sperre og sperrende over terrasse. Ingen lufting av takkonstruksjonen i gavler. Noe lufttilgang ved raft. Noe kondensmerker på tak, synlig på loft. Takkonstruksjonen må måkes vinterstid. Ses i sammenheng med pkt 4.2.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1998

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Undertak av sydd plast og noe Ranitplater, trebord ute ved raft. Undertak er synlig fra loft og på overbygget terrasse. Takteking av A-takplater med hvite sløyfer og lekter. Pipeline over tak midt på takflate med heldekkende pipeledning.

Merknader: Det er ikke mulig å inspiseres sløyfer og lekter da takteking er takplater. Undertak inspiseres fra innsiden av loft og på overbygget terrasse. Etterslep på vedlikehold av yttertak. Værbitte overflater på takplater. Ymse utførsel. Bulker på takplater. Værbitte vindskibord. Hull takplate og undertak på terrasse. Ingen feietrinn til pipe. Pipeline har ikke tilfredsstillende høyde over tak. Ingen snøfangere på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipebeslag. Overgangsbeslag tak/vegg ved terrasse.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon, men er værbitt, bulket og har noen skjevheter. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i mellomgang. Ingen rom for lagring.

Merknader: Lite lufttilgang ved raft, og ingen lufteventiler i gavler. Kondensmerker synlig på Sutak/Ranitplater (undertak). Delvis isolert. Uisolert loftsluke og mye muselort. Synlig plassbygget sperretak med svak statikk. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med areal på ca 21 m², hvorav overbygget er ca 6 m². Fundamentert på stedlig grunn med pilarer av lettklinker mot grunn, og understøttelser av impregnerte gjerdestolper, samt noe eldre tegl og gråsteinspilarer. Terrassebord av impregnerte trebord. Bjelker og dragere av impregnert tre. Rekkverk av liggende trepanel med rekkverkshøyde på 70 cm.

Merknader: Værbitte overflater på gulv, rekkverk og topprekke. Lavt rekkverk. Overbygget terrasse ved hoveddør har synlig svak statikk i takkonstruksjonen. Eldre hull i takplater som ikke er tettet. Svak statikk og noe svekkelse på understøttelser av terrasse. Skjevheter på terrasse. Enkelt trappetrinn ned til bakkenivå. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pusset teglpipe fra byggeår 1952. Pipe over tak med heldekkende pipeledning. Vedovn i stue med sotluke under røyrtil vedovn.

Merknader: Teglpipe fra byggeår. Noe sprekker på murpuss innvendig mot tak og gulv. Sotluke er utilgjengelig hvis ikke vedovn tas ut av røyrt. Høyde over tak er ikke tilfredsstillende. Ingen feietrinn på yttertak. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere, men trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Stubbeloft under opprinnelig fritidsbolig ligger på ringmur av gråstein med lufteluker. Resterende stubbeloft fra tilbygg 1998 er tilgjengelig utvendig. Synlig stubbeloft med asfaltplater.

Merknader: Noe svak statikk i trebjelkelag. Knirk i guly, nivåforskjeller. Utilgjengelig fuktutsatt stubbeloft som ligger på opprinnelig grunnmur.

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

10.1 Ingen våtrom. Ingen innlagt vann.

Ingen

10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann.

Ingen

10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann.

Ingen

10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkkenkrok

TG 2

11.1 Kjøkkenkrok

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Kjøkkenen uten innlagt vann og avløp, opplegg for gass. Kjøkkeninnredning fra 1990-tall, med malte, profilerte fronter på overskap og underskap. Laminert benkeplate. Lufteluke i vindu. Røstet tak. Nivåforskjell mellom stue og kjøkken. Lav høyde i åpningen fra stue til kjøkken.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning med bruksmerker og skjevheter på skap og skapdører. Kjøkkeninnredningen har sin funksjon. Ingen råte, men noe knirk i gulv. Lav høyde i åpningen fra stue til kjøkken med skjevhet. Noe vedlikehold er påkrevet.

12. Andre rom

TG 2

12.1 Andre rom

Rom for vask. Panel i tak, panel på vegger, tregulv med gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg og ett vindu. Ingen innlagt vann.

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

13. VVS

Ingen

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann og avløp.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder. Ingen innlagt vann.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av lufteluke i yttervegg på soverom og rom for vask, samt i vindu på kjøkken. Ingen våtrom med avtrekk, og ingen avtrekk fra kjøkken.

Merknader: Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Utedo i skjul.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Utebod med vedskjul og utedo med gulvareal på 8 m². Ikke målbar BRA grunnet lav takhøyde. Eldre skjul antatt fra opprinnelig byggeår 1952. Fundamentert på stedlig grunn der deler er gråsteinsmur på terreng, og noe pilarer på terreng. Tregulv i skjul som har ringmur av gråstein. Enkel konstruksjon med stående trekledning og plassbygget pulttak, tekket med bølgeblekk uten undertak. Boddør med glass til vedskjul. Boddør til utedo. Plassbygget dør til lite vedskjul.

Merknader: Eldre skjul som har sin funksjon som vedskjul og utedo. Værbitt, slitt og skjev bygning med råteskade på kledning og bunnstokk. Eldre rustet bølgeblekk. Svak statikk.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert ca.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen el-anlegg. Ingen innlagt strøm. Det medfølger et strømaggregat i vedskjul.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er 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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig og uthus fra 1952, eller tilbygg på fritidsbolig fra 1998. 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 befarings av fritidsboligen.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|--|
| 2.1 | Yttervegger og veggkonstruksjon |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2. |
| 4.3 | Renner, nedløp og beslag |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3. |
| 5.1 | Innvendig Loft |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1. |
| 7.1 | Piper og ildsteder |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1. |
| 8.1 | Etasjeskillere |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1. |
| 11.1 | 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. |
| 13.5 | Ventilasjon |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5. |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---------------------------------|--|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.- |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.- |
| 4.1 | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 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. 25.000. - og 50.000.- |