

Fritidsbolig
Søndre Merratjern 0
2009 Nordby



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 02/10/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:86, Bnr: 28
Hjemmelshaver:	Inga Hermichen Eeg-Henriksen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	872 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Ingen
Avløp:	Ingen
Regulering:	LNRF Id 247
Offentl. avg. pr. år:	Ingen gebyrer registrert på eiendommen.
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	antatt 1971

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

27.09.2024

Oppholdsvær og 14 plussgrader.
Fritidsboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshavere ga skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Inga Hermichen Eeg-Henriksen

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet naturtomt med kupert terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig antatt oppført i 1971, Fritidsboligen har saltak tekket med metallplater, grunnmur og fundament i gråstein, Laftetømmer med uisolerte innevegger. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i lakkert tømmer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår med enkel stand og bruksslitasje innvendig, utvendig er det ett stort behov for vedlikehold og oppgraderinger. Eldre fritidsboliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen blir oppvarmet av vedovn på stue og på kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 27.09.2024
Matrikkelbrev 23.09.2024
Megler (meglerpakken) 30.09.2024
Skjøte 01.11.1971
Målebrev 22.10.1971
Egenerklæringsskjema 02.10.2024

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

Vegger: Lakkerte tømmervegger.

Tak/himlinger: Lakkert trepanel.

Gulv: Linoleumsbelegg og malt furugulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Soverom og stue.

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i ok stand, det er merker på vegger, avflassing av maling på gulv og merker i tak/himlinger. Det er ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av furugulv er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av panel er 8- 16 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

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.etasje	30			14	30	
SUM BYGNING	30	0	0	14	30	0
SUM BRA	30					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus		14			9	5
Utebod med utedo		4				4
SUM BYGNING	0	18	0	0	9	9
SUM BRA	18					

BRA-i:

30m².

1.etasje: Entré/kjøkken, soverom og stue.

BRA-e:

18m².

Uthus: Innredet rom og bod.

Utebod med utedo.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 30m².

1.etasje: Entré/kjøkken, soverom og stue.

BRA-e: 18m².

1.etasje uthus: Innredet rom og bod.

1.etasje, utebod med utedo.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 48m².

1.etasje: Entré/kjøkken, soverom og stue.

1.etasje uthus: Innredet rom og bod.

1.etasje, utebod med utedo.

TBA: 14m².

Fritidsbolig: Terrasse.

P-rom: 39m².

Fritidsbolig: Entré/kjøkken, soverom og stue.

Uthus: Innredet rom.

S-rom: 9m².

Uthus: Bod.

Utebod med utedo.

Målt takhøyde i stue fritidsbolig 2,50m - 1,54m.

Målt takhøyde i innredet rom uthus 2,29m².

På befaringsdagen var bod i uthus og utebod låst uten tilgang til nøkkel og oppmåling ble stipulert, mindre avvik kan forekomme.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Mulighet for parkering ca. 1,5km fra fritidsboligen.

Utebod med utedo har pulttak tekket med asfalttakshingel, gråsteins grunnmur, laftetømmer og tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det settes ikke tilstandsgrad på utebod og utedo. TGIU

Utebod bærer preg av værslitasje og har ett omfattende behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det ble ikke inspisert inne i uteboden, grunnet at døren var låst og det var ingen tilgang til nøkkel. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Yttertak er fra byggeår og fremstår med mosevekster og mye værslitasje.

Ytterkledning, omramminger og gulv har store råteskader og selve gulvkonstruksjonen har kollapset.

Utedo har ingen teknisk verdi.

Det ble målt høye fuktverdier på tømmervegger rundt utebod.

Uthus med innredet rom og bod. Uthuset har saltak tekket med metallplater, støtte piler , grunnmur i trevirke, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det settes ikke tilstandsgrad på uthus. TGIU

Uthus bærer preg av værslitasje og har ett omfattende behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det er ett vindu som er knust på gavlvegg bod, utskifting må påberegnes i nær fremtid.

Det ble målt høye fuktverdier på undertaket/gesims, nedre del av ytterkledning og grunnmuren i trevirket.

Det ble ikke utført inspeksjon av bod, grunnet at det var låst og det var ikke tilgang til nøkkel. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

2 stk piler under etasjeskille har glidd ut og har ingen bæreeffekt, Uthuset fremstår noe ustabil. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Trapp og veranda opp til innredet rom er ikke bygd med egnet gulvplate og gulvplate gir etter når du står på den. Utskifting av gulvplate må påberegnes i nær fremtid.

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

02/10/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fritidsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Grunnmur i gråstein antatt fra byggeår.

Grunnmur fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

Drenerende masser ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Fritidsboliger oppført på denne tiden må påregnes at det kan være noe fare for fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Det er synlig funktinntrenging i matbod. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjoner av utvendig gråstein er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens-system med drensledninger er 2- 5 år



TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

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

Matbod med adkomst via lukke i gulv på stue.

Matbod har synlig fuktinntrenging i jord-dekket og det er ingen plast (fuktsperre) til grunn, men etasjeskille fremstår tørt uten synlige skader. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.



TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet terreng rundt fritidsboligen. TG3

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens 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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger i laftetømmer antatt fra 1971.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen.

Det ble fuktmålt høy fuktverdier på vindskier med synlig fuktinntrenging. TG3 Utskifting av vindskier må påberegnes i nær fremtid.

Yttervegger fremstår med mye værslitasje, avflassing av beis og mye grønske, yttervegger har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer, har 1-lags glass.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer på kjøkken, vinduer har passert mer enn sin forventet levetid og har omfattende værslitasje utvendig. Det er ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Det må også påberegnes utskifting av vinduer i nær fremtid. TG2

Ytterdør antatt fra byggeår.

Innvendig fyllingsdør antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ytterdør subber litt i karm og dører generelt har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med metallplater antatt fra byggeår.

Befaring ble utført fra bakkeplan.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er mye rust og takplater har en del værslitasje. TG2

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål antatt fra byggeår.

Det er registret noen vesentlige nedbygninger og takrenne er utett. TG3

Yttertak, takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak tekket med metallplater og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og innvendig i fritidsboligen.

Undertaket fremstår i grei stand uten noen vesentlige nedbøyninger, undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen fremstår i grei stand, det er små sprekker i brannmur. TG2

Skorsteinen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Peisovn på stue og på kjøkken.

Peisovn fremstår i grei stand, peisovn på kjøkken står fornærme brannmur og peisovner har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Kravet er peisovn skal stå minimum 10 cm til brannmur.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av yttertekking er 5 - 15 år

utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ingen loftkonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Terrasse på 14m² med adkomst vi entré oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og rekkverk med rekkverkhøyde på 92cm.

Terrassebord og rekkverk har mye tørrsprekker og står ubehandlet med mye grønske. Terrassen har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke bad.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke bad.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Fritidsboligen har ikke bad.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Det er ikke innlagt vann.

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

Vegger: Lakkerte tømmervegger.
 Tak/himling: Lakkert trepanel.
 Gulv: Linoleumsbelegg.

Kjøkken antatt fra byggeår inneholder.
 Enkel kjøkkeninnredning med malte skuffer, fronter og benkeplate
 Peisovn med kokeplater.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av linoleumsbelegg er 15 - 25 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 8 - 16 år.

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen har ingen rom under terreng, se punkt 1.2 Krypekjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ingen rom under terreng, se punkt 1.2 Krypekjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ingen rom under terreng, se punkt 1.2 Krypekjeller.

Merknader:

10. VVS

Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fritidsboligen er ikke tilkoblet vanntilførsel eller avløpssystem.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har ikke varmtvannsbereder.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen blir oppvarmet av vedovn på stue og på kjøkken.

Vedovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik

Merknader: Vedovn og pipe. Se punkt 4.2

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Fritidsboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom åpne vinduer. Men i.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG3 da det ikke veggventiler eller luftespalter på vinduer i fritidsboliger.

Det anbefales å etablere veggventiler eller sette inn vinduer med luftespalter.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Solcellepanel montert på gavlvegg tilkoblet 2 stk bilbatterier.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeider i fritidsboligen.

Solcellepanel har antatt passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

El-arbeider i fritidsboligen fremstår ufagmessig oppført og det anbefales at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av solcellepanel er ca 25 - 30 år

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fritidsboligen.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av fritidsboligen.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Kjenner til råte på utedo. Hytta har vært svært lite brukt av eier og hennes barn. Mus har forekommet i hytte.
- Terrasse ble noe rehabilitert/løftet opp i regi av min eks-mann.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2. Det synlig funktinntrenging i matbod. TG2
1.2	Krypekjeller
	Matbod har synlig funktinntrenging i jordbeket og det er ingen plast (fuktsperre) til grunn. TG2.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer har passert mer enn sin forventet levetid og har omfattende værslitasje utvendig. Det er ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Det må også påberegne seg utskifting av vinduer i nær fremtid. TG2 Ytterdør subber litt i karm og dører generelt har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Skorsteinen fremstår i grei stand, det er små sprekker i brannmur. TG2 Skorsteinen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Peisovn på kjøkken står fornærme brannmur og peisovner har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassebord og rekkverk har mye tørrsprekker og står ubehandlet med mye grønske. Terrassen har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	<p>Skrånet terreng rundt fritidsboligen. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Yttervegger fremstår med mye værslitasje, avflassing av beis og mye grønske, yttervegger har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2</p> <p>Det ble fuktmålt høy fuktverdier på vindskier med synlig fuktinntrenging. TG3 Utskifting av vindskier må påberegnes i nær fremtid.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>Det er mye rust og takplater har en del værslitasje. TG2</p> <p>Yttertak, takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2</p> <p>Det er registret noen vesentlige nedbygninger og takrenne er utett. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Men i.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG3 da det ikke veggventiler eller luftespalter på vinduer i fritidsboliger.</p> <p>Det anbefales å etablerer veggventiler eller sette inn vinduer med luftespalter.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-</p>