

Fritidsbolig 1 etasje og garasje
Kveldsmyrane 18
3854 Nissedal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 04/06/2024

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:1, Bnr: 8 Fnr: 23
Hjemmelshaver:	Lillian Sæther og Malvin Samson Sæther
Tomt:	228,2. Festegrund. m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Flesjeodden og Kileberga hyttegrend i Nissedal kommune
Offentl. avg. pr. år:	kr 15 727,- årlig
Forsikringsforhold:	If forsikring
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1973

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.05.2024
Forutsetninger (hindringer):	Kun deler av loft kan inspiseres. Det er ingen inspeksjonsluke innvendig på hems. Ingen inspeksjonsluke innvendig eller utvendig på tilbygget soverom mot eldre utedo. Fritidsboligen er fundamentert med pilarer og trebjelkelag med stubbeloft mot grunn som har så lav høyde mot terreng at det kun kan inspiseres ved å kikke inn under.
Oppdragsgiver:	Malvin Samson Sæther
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt. Årlig festeavgift kr 8 000,-. Beliggende i Kveldsmyrane, Nissedal i Kviteseid kommune. Etablert område for frittliggende fritidsboliger. Tomten ligger nærme hovedvei. Tomten er flat, opparbeidet med noe plen. Gruset oppstilling foran hovedinngang og garasje. Vei helt frem til hyttevegg. Umiddelbar nærhet til turområder og friområder.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1973, tilbygget i 2006/2007. Fundamentert på stedlig grunn av sand, stein og grus. Fundamenter av pilarer ned på stedlig grunn. Pilarer av lettklinker og betongpilarer. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel og liggende trekledning i gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, tekket med Planja takplater. Takkonstruksjonen er overbygget ved inngangsparti og overbygget ved utvendig bod/utedo. Takkonstruksjonen har vinkel på tilbygg. Terrasser på bakkenivå, fundamentert med lettklinkerblokker og betongpilarer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1973, tilbygget i 2006/2007. Fritidsboligen fremstår som bygget og tilbygget. Normalt vedlikeholdt. Det må påberegnes videre vedlikehold og påkostninger, slik som utvendig kledning vinduer, fullføring av hems mm. Fritidsboligen kan umiddelbart tas i bruk, uten påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen har vært i selgers eie siden 1997. Det betales kr 500,- årlig til veilag og kr 2 680,- årlig til Nordbygda hyttelag.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Takhøyder er fra 2,21 m til 2,37 m.

- Vindfang har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg.
 - Stue/kjøkken åpen løsning har malt panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg. Røykvarsler i tak. Teglpipeline med plassbygget åpen peis og vedovn.
 - Stue nr 2 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv, lufteluker i yttervegg. Terrassedør. Loftsluke til hems.
 - Bad/WC har panel i tak, plater med våtromstapet på vegger, flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel i gulv. Avtrekksvifte. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, stoppekran.
 - Soverom 1 har panel i tak, panel på vegger, gulvteppe. Lufteluke i yttervegg, røykvarsler i tak.
 - Soverom 2 har lakkert panel i tak, lakkert panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg.
 - Soverom 3 har lakkert panel i tak, lakkert panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg.
 - Mellomgang har malt panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Røykvarsler i tak. Sikringsskap. Boddør til det fri.
 - Bod 1 har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg.
 - Bod 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg.
 - Utvendig bod/utedo har panel i tak, panel på vegger, tregulv. Eldre utedo ute av drift. Lager.
- Listverk: Har malt listverk, glatte, profilerte taklister og hulkil-taklister. Glatte og profilerte gerikter, glatte og profilerte gulvlister. Innerdører: Heltre, trefyllingsdører med tre speil, og slette finerdører. Deler av innerdører er malt. Generelt: Noe kosmetisk kryp i listverk, noe manglende og uferdig listverk rundt tak i peis, i gulv ved stue der vannrør kommer opp. Uferdig listverk i bod 2. Innerdører er eldre innerdører med bruksmerker. Slitasje på terskler, innerdører bør justeres. Generelt bruksmerker og noe mer bruksmerker på lakkert furugulv. Nivåforskjeller på gulv fra både stue/kjøkken til stue 2, og tilbygget bad, soverom. Noe svak statikk i gulv ved kjøkken. Noe planavvik på gulv. Tak over kjøkken har noe heng. Det kommer opp vannrør fra gulv mot baderomsvegg. Vannrør er uisolert. I stue 2 er det loftsluke med tilgang til hems. Hems er ikke målbar, men har et gulvareal på 21 m². Takhøyde på 1,55 m, skråtak. Hems har panel i tak, panel på vegger, sponplategulv. Innlagt strøm og vindu i gavl, samt knekottluke til kaldt loft. Noe uferdig listverk på hems. På hems er det montert elektrisk musejager. Noe knirk i gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1973, tilbygget i 2006/2007. Det opplyses om følgende endringer etter opprinnelig byggeår:

- Kjøkkeninnredning.
- Tilbygg med bad/WC/vaskerom, 2006.
- Vinduer i tilbygg. Terrassedør i stue.
- Sanitær, vannrør og varmtvannstank, 2006.
- Yttertak i forbindelse med nye tilbygg.
- Garasje, 2017
- Terrasser.

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:	3 000 000,-	
- Fradrag:	1 374 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 626 000,-	1 626 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	298 000,-	
- Fradrag:	17 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	281 000,-	281 000,-

Tomteverdi: **0,- festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 800 000,-

Låneverdi: 1 440 000,- (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 17 476,-

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	98	5	0	49	89	9
SUM BYGNING	98	5	0	49	89	9
SUM BRA	103					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje med bod	0	25	0	0	0	25
SUM BYGNING	0	25	0	0	0	25
SUM BRA	25					

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, stue/kjøkken åpen løsning, stue nr 2, bad/WC, 3 stk soverom, mellomgang, 2 stk boder.

BRA-e:

Utvendig bod/utedo.

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. Fritidsboligen er opprinnelig bygget i 1973 og tilbygget to ganger i ca 2006/2007. Det foreligger ingen ferdigattest på verken opprinnelig fritidsbolig, tilbygg eller frittstående garasje. Fremlagte tegninger på fritidsboligen stemmer ikke med dagens planløsning.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

På utvendig bod som er eldre utedo, er det mye maur på utside av eldre tømmeluke og på ytterveggen. Rundt sluk og under dusjkabinett på bad/WC/vaskerom er det mye muselort.

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.

04/06/2024

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur, pilarer med trebjelkelag mot grunn. Fundamentert på stedlig grunn av sand, stein og grus. Fritidsbolig fundamentert på pilarer av pilarer med lettklinker og betongpilarer ned på stedlig grunn. Uisolerte under pilarer. Terrasse fundamentert på bakkenivå av pilarer med lettklinker og betongpilarer, uisolert.

Merknader: Uisolerte pilarer på stedlig grunn. Noe skjevheter i pilarer. Noe understøttelse av treverk på pilarer under hytte. Tilgjengelighet på pilarer er vanskelig grunnet lav høyde mellom stubbeloft og grunn. Noe svak statikk i understøttelse, særlig ved kjøkken. Vedlikehold må påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Fundamentert med pilarer.

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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Opprinnelig fritidsbolig fra 1973, tilbygg fra 2006/2007. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trepanel i gavler og trepanel i gesimskasse på gavler.

Merknader: Ingen luftet ytterkledning. Etterslep på utvendig vedlikehold. Sprekkdannelser på ytterkledning. Silikon på noen kledningsbord i overgang til tilbygg. Ytterkledning ligger nærme bakkenivå og er fuktutsatt. Noe værbitte ytterkledning og omramming rundt vinduer. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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.

Hvitmalte vinduer. Både kostmalte og fabrikkmalte vinduer. Vinduer fra forskjellige årstall, fra 1971-2007. Husmorvinduer, topphengslet vinduer. Vindu med doble glass. Dobbel, hvitmalt, fabrikkmalt terrassedør med glass fra 2007. En utvendig boddør i mellomgang fra 1999. Utvendig hoveddør med fiskebeinsmønster og glass. Den er kostmalt og har kodelås.

Merknader: Vinduer og terrassedør fra 2007 gis TG 1. Hoveddør gis TG 2. Resterende eldre vinduer og dører har bruksmerker, slitasjer, er værbitte utvendig og er utgått på levetid. Har sin funksjon hvis vedlikeholdes. Værbitt og flasser utvendig.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon med statikk fra respektive byggeår. Plassbygget A-takkonstruksjon der det er hems, plassbygget takkonstruksjon med sperrer og understøttelser på tilbygg. Taktro av trebord, tekket med Planja takplater. Takkonstruksjonen er tilbygget i vinkel.

Merknader: Plassbygget takkonstruksjon med statikk fra byggeår. Vedlikeholdspunkt i tilbygget vinkel. Opprinnelig takkonstruksjon synlig inne på loft. Lufttilgang på takkonstruksjon der det er kaldt loft. Ingen lufttilgang i takkonstruksjon ved hems. Ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon på vinkel over soverom. Ingen snøfangere på tak. Usikker statikk for snølast hvis snøfangere monteres. Synlig konstruksjon inne på loft er ikke fagmessig utført. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Ses også i sammenheng med pkt 4.2.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2006

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra perioden med tilbygg i perioden 2006-2007. Hvite sløyfer og lekter. Taktro inspiseres fra innsiden. Tekket med Planja takplater. Teglpipeline over tak nær mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Ikke mulig å inspisere undertak, sløyfer og lekter fra utsiden da det er platetak. Inspiseres fra innsiden av loft. Ingen feietrinn. Ingen snøfangere på yttertak. Noe værbitte vindskibord. Vedlikeholdspunkt i enden av kilrenne.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag. Israftbeslag. Kilrenner. Heldekkende pipebeslag med bøyle på topp.

Merknader: Noe vridde og løse israftbeslag. Nedløp bør føres vekk fra pilarer. Det står vann i takrenner. Det regnet på befaringsdagen og vann renner over takrenner ved inngangsparti. Vedlikehold og ettersyn 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 ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft over deler av opprinnelig fritidsbolig og tilbygg. Tilgang via lofts Luke i stue 2 til knekott Luke på hems. På loftet kommer du inn på opprinnelig yttertak. Kan inspisere deler av yttertaket. Synlig teglpipe på loft. Innlagt strøm/stikkontakt. Den delen av loftet som har eldre yttertak kan brukes som lager. Ingen målbare arealer. På loft kan man inspisere takkonstruksjon og taktro. Kaldt loft har lufttilgang fra raft og det er lufteventil i gavlvegg.

Merknader: Noe ymse isolering på loft, noe uferdig mot innredet hems. Muselort. Ingen lufttilgang synlig fra loft til tak over innredet hems. Lufttilgang på yttertak over hems er tettet med isolasjon. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Totalt terrasseareal ca 49 m², hvorav overbygget areal er ca 10 m². Terrasse på bakkenivå ved hovedinngang. Terrassebord av impregnert tre og rekkverk av tre. 5 m² overbygget. Terrasse fundamentert på betong og lettklinkerpilarer ved inngang til bod/Utedo impregnerte trebord og rekkverk av tre. Overbygget 5 m². Terrasse på bakkenivå, tilgang fra ett-trinns trapp utvendig og terrassedør i stue. Manuell markise. Terrassegulv av Royalimpregnert. Rillet terrassebord. Rekkverk av tre.

Merknader: Noe etterslep på vedlikehold. Noe skjevheter på rekkverk. Overflatebehandling flasser. Skjevheter i overbygget tak ved bod/utedo. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Terrassebord ligger mot ytterkledning som blir fuktutsatt.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår. Plassbygget, åpen peis fundamentert under hytte. Pipe over tak med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Teglpipe fra byggeår. Noe små riss i nedre kant av plassbygget peis. Ingen feietrinn på tak. 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.

Merknader: Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Trebjelkelag mot grunn har noe svak statikk. Nivåforskjeller, planavvik, knirk og noe svak statikk særlig ved kjøkken. Noe fuktutsatt da stubbeloft ligger nærme grunn. Registrert muselort inne på bad på befaringsdagen som kan tyde på utett stubbeloft.

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 Bad/WC/vaskerom

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Panel i tak, plater på vegger med våtromstapet. Avtrekksvifte. Vegghengt varmtvannstank. Opplegg for vaskemaskin. Stoppekran. Bryter til varmekabel for vannrør. Åpen rørføring av kobber. Gulvmontert WC. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med hvit høyglans overflate. Underskap, ett høyskap, overskap med speil og lys. Heldekkende servant.

Merknader: Våtrom fra 2007, ikke komplett bygget som våtrom. Våtrom har sin funksjon med dusjkabinett. Noe skrukker i tapet på innerhjørne, noe åpne skjøter i tapet.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Våtrom fra 2007. Flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. Våtrommet har to dører. Sluk under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 2007 er ikke komplett bygget som våtrom. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, ingen oppkant på terskler, ingen luftet dørterskler. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 7 mm. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Noe flekker og misfarging av fuger. Mye muselort under dusjkabinett rundt sluk og mot yttervegg.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Membranløsning fra 2007. Våtromstapet på vegger og smøremembran på gulv. Ikke boret fra tilstøtende rom. Rommet har åpen, synlig rørføring med dusjkabinett som ligger mot yttervegg.

Merknader: Membranløsning fra 2007, usikker membranløsning. Ingen mansjetter på gjennomføring i vegg ved vask. Åpen rørføring av kobberør. Gjennomføring i vegg og avløp og vannrør gjennomført i gulv. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Noe synlig dampspærre bak sponplate. Ingen oppbrett ved dørterskel. Eventuelt lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2000-tall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning av lasert helte. Kjøkkeninnredning i U-form, åpen løsning mot stue. Peis og pipe danner vegg mot kjøkkeninnredning. Overskap til tak. Profilerte fronter på overskap, underskap og skuffer. Barløsning mot spisegruppe i stue. Benkeplate av oljet eik med nedfelt stålkum. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Avtrekksvifte til yttervegg. Vanlige hvitevarer. Mikro, kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Merknader: Selve kjøkkeninnredningen har fin funksjon. Noe bruksmerker på benkeplate. Skjevheter og knirk på kjøkkengulv. Planavvik på kjøkkengulv. Svak statikk på kjøkkengulv.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Fritidsboligen har innredet hems som ikke har målbart areal, grunnet takhøyde på 1,55 m og skråtak. Hemsens har tilgang fra loftsluke i stue 2. Gulvareal på 21 m². Innlagt strøm. Vindu i gavlveggen og knekottluke til kaldt loft.

Merknader: Montert elektrisk musejager på hems. Noe uferdig gulv, listverk og noe uferdig elektrisk.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær fra 2006. Åpne vannrør av kobber på bad. Vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra ca 2006. Stoppekran på bad. Vegghengt varmtvannsbereder på bad. Gulvmontert wc på bad.

Merknader: Avløpsrør under hytte utilgjengelige for inspeksjon. Vannrør som kommer opp av gulv synlig inne i stue mot bad, er uisolert. Ingen stakeluke. Noe lukt fra kloakk på befaringsdagen som kan skyldes tørre sluk. Vann avslått på befaringsdagen. Hovedkran slått på og slått av for test på befaringsdagen.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Vegghengt varmtvannsbereider fra 2006. Lekkasjesikret ved at den er plassert på vegg med våtromstapet over gulv med flis og sluk.

Merknader: Varmtvannsbereider uten fast el-tilkobling. Stikkontakt.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av lufteluker i yttervegger og avtrekk fra bad og 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. Gulvmontert wc på bad.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Frittliggende garasje, ferdig i 2017, fundamentert med plate på mark og plasstøpt ringmur. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel og liggende trekledning i gavl. Panelbord med spalte i gesimskasser på gavl. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte takstoler. Taktro av trebord, tekket med Planja takplater. En elektrisk leddport. En boddør med glass og fiskebeinsmønster. Fire stk åpningsvinduer med lufteventiler i vinduer. Innlagt strøm. Todelt innvendig, garasjedel og bod-del. Bod-delen er isolert og innredet med panel i tak, panel på vegger. Liten lagringshems over bod med tilgang fra garasjedel.

Merknader: Garasje som bygget. Noe etterslep på utvendig vedlikehold av ytterkledning. Noe uferdig innvendig i bod. Noe røffe overflater på betonggulv. Ytterdør i garasje er værbitte utvendig. Garasjegulv på utsiden av port har ingen fall. Vann kan renne inn i garasje. Garasjetaket av glatte stålplater har ingen snøfangere.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 27.05.2024

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1973/1990/2006

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang. Siste tilsyn i Mai 2024 med bemerkninger. Rapport fra Telemark Nett med 7 punkter som må utbedres.

Merknader: Punkter med krav om utbedring. Elektrofirma er bestilt til utbedring. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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/revkvent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1973 eller garasje fra 2017. Registrert tilbygg i 2006 og 2007. Ingen ferdigattest. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av fritidsboligen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
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.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	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 merknader i pkt 12.1
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.1.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
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.-
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-