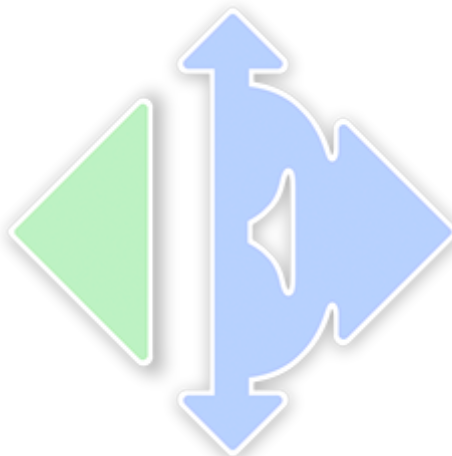


Fritidsbolig på Våmur

26/11/12

3870 Fyresdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bendik Momrak

Dato: 28/05/2024

Tøddekroken 6

3870 Fyresdal 4824

47938346

bendik@momrakmesterbygg.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:26, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Henrik Duus
Seksjonsnr:	
Festenr:	12
Andelsnr:	
Tomt:	0m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Priv. adkomst
Vann:	Nei
Avløp:	Bio-løsning
Regulering:	Skaamedal
Offentl. avg. pr. år:	4 000;-NOK
Forsikringsforhold:	If skadeforsikring
Ligningsverdi:	750 000
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.05.2024
Forutsetninger:	Ingen vesentlige hindringer for å få utført en grundig tilstand rapport.
Oppdragsgiver:	Henrik Duus
Tilstede under befaringen:	Henrik Duus
Fuktmåler benyttet:	Protimeter HygroMaster II fuktmåler

OM TOMTEN:

Tomten er en festet tomt, knyttet opp mot gårdsbruket Skomdal.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er oppført på pilarer og en stubbelofts konstruksjon. Vegger er reist i 98mm reisverk og takverk er 148mm taksperrer med 98mm påmontert undergurt

Stubbeloft har eternittplater og 150mm isolasjon.

Vegg konstruksjon er i 48x98mm reisverk og kledd med stående tømmermanns kledning.

Tak er teknet med shingel, usikkert om det er brukt takpapp under shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig med behov for oppgraderinger.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Eier har fremlagt relevant dokumentasjon.

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

Profilert granpanel veg og tak, heltre grangulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

VF og WC er ikke bekledd innvendig.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Det er krav til tilstandsanalyse ved kjøp og salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Nei

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:	1 500 000	
- Fradrag:	600 000	
= Teknisk verdi bolig:	900 000	900 000

Tomteverdi:

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 750 000

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi): 500 000

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien er tatt utgangspunkt i bygge kostnad på en tilsvarende bolig, og trukket ned i verdi for slitasje og alder.

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	37m2	4m2				
SUM BYGNING	41					
SUM BRA	41					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjøkken, stue, gang, sov 1 og sov 2

BRA-e:

Vf og WC

MERKNADER OM AREAL:**GARASJE / UTHUS:**

Ikke relevant

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:

Bendik Momrak

Teknisk ingeniør bygg

28/05/2024

Bendik Momrak

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Pilarblokker har fått en del setningskader, og det er behov for å skifte ut en del pilarer.

Byggegrunn ansees å være på morenemasser og noe fjell, det ble ikke gjort noen større geologiske undersøkelser knyttet opp mott byggegrunn.

Det ansees at byggegrunn har lite eller ingenting av drenerende masser.

Store deler av fundamentering er pussede leca pilarer, samt noen betongpilarer.

Merknader: Eier har skiftet ut ødelagte leca-pilarer og hindret konstruksjons svikt.



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.

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

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Gulvet har stedvis sviktende bæreevne, det er blitt montert eternittplater innimellom fakkene i stubbeloft. Tross alder er det ikke blitt oppdaget større utbredelser av sopp og råteskader i bjelkelag.

Merknader: Det kan være råteskader høyere opp i konstruksjonen, men det slo ikke ut på fukt måler ved tilfeldige valgte plasser.



TG 1 1.3 Terrenghforhold

Terrenget er tilnærmet flatt og det vurderes at boligen ikke er spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader: Det er gjort stikk takninger i treverk, og det ble ikke oppdaget noen forhøyede fukt verdier på betalingstidspunktet.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Halvparten av forventet brukstid er passert

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer.



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 ser uttett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Forventet brukstid er passert.

Merknader:

**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1975

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:



5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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 påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det har vært stor invasjon av mus i lofts konstruksjon, kommer trolig inn i veggkonstruksjon.

Det er oppdaget råteskade i ene sperre mot skorstein med forhøyede fukt verdier
Lufting under tak fungerer tilfredsstillende, men det er behov for oppgraderinger.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: terrasse har en del svekkelser i konstruksjon på grunn av underdimensjonert bjelkelag.

Terrasse ligger ikke værhardt til, så kvalitet på terrassebord er av ok kvalitet tross alder.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Ingen våtrom

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 1**

Ingen 8.1 1

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 1**

9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Merknader:

9.1.2 Gulvets overflate

Merknader:

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er biologisk toalett på fritidsboligen.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har en liten vedovn og en stor skorsteinspipe.

Skorsteinspipe er moden for utskifting.

Merknader:

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon, og vurderes til å fungere tilfredsstillende.

Merknader:**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 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1986

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det foreligger Samsvarserklæring fra Oneco AS ifra 2018.

Eier opplyser om at anlegget er montert av Fag elektro, Tvedestrand.

Merknader: Det er ikke gjort ytterligere oppgraderinger siden anlegget ble installert i 1986.

Det anbefales å ta en sjekk av det elektriske anlegget, men det var ikke noe som var urovekkende ved befarings tidspunkt, som svimerker o.l.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er en fritidsbolig med enkel standard.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Gulv trenger å bli rettet opp dersom golvet ikke skal få solide setningsskader som følge av moment og nedbøyingskrefter.
2.1	Yttervegger
	Det ble observert råteskader stedvis i underkant av overliggere i tømmermanns panel.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Ytterdør, vindfang; hardtredør fra 70 tallet Vinduer fra byggeår med 2-lags glass. Behov for utskiftning for å nå dagens standard til tetthet/isolerende.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Bjelkelag burde få en midt stilt bærebjelke for å hindre mer nedbøyelser i bjelkelag.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 gis på bakgrunn av setningsskader i fundamenteringen, det burde bli gjort tiltak for at gulvkonstruksjon ikke svikter.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er oppdaget skader og utettheter i takteking. Råteskader og forhøyede verdier rundt skorstein er observert.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG3 gis på grunn av at tekingen er moden for utskiftning. Oppkant opp mot skorstein er og har ikke vært tett nok.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det burde gjøre tiltak for at skadedyr ikke trenger inn i isolasjon
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.4	Varmesentraler
	Indre deler av skorsteinspipe må mures opp igjen for å få sikker vedfyring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000