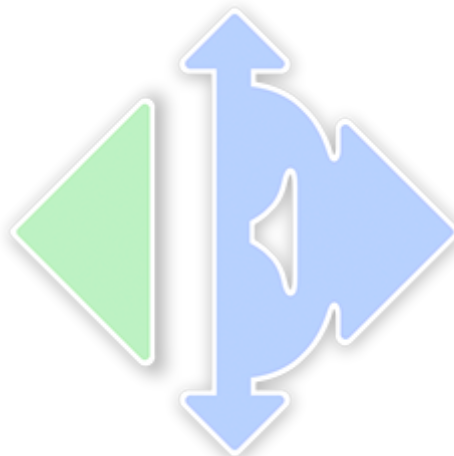


Fritidsbolig 1 etg laft. Låve og båthus
 Busnesvegen 7
 3691 Gransherad



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 15/06/2024

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:120, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Helge Anundskås (1/2) og Lisbet Stokken (1/2)
Tomt:	27249 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat vei, via båt
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Kommuneplanens arealdel K 13. Spredt fritidsbebyggelse. Nåværende.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1955

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.06.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Helge Anundskås
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt på drøye 27,2 dekar. Beliggende i Busnes, Gransherad i Notodden kommune. Tomten er deler av øya Vesløy, med utsikt over Tinnsjøen. Tomtens grenser går ned mot Tinnsjøen. Tilkomst fra oppstillingsplass ved Busnes. Det må kjøres båt i ca 200 m for å komme til eiendommen. Eiendommen består av urørt natur, skog, lyng, flat og kupert. Brønn og håndpumpe fra brønn på tunet. Oppstillingsplass for bil og båt ligger i umiddelbar nærhet til Tinnsjøvegen. Busnes ligger mellom Gransherad og Rjukan.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig av laft. 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i ca 1955. Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og fjell. Grunnmur av stablet betongspekkt gråstein. Vinkel ved gang er fundamentert på pilarer av betongspekkt gråstein på bakkenivå. Terrasse er fundamentert med trepilarer ned på bakkenivå. Trebjelkelag med stubbeloft mot kjeller. Konstruksjon av tømre, der deler av fritidsboligen ved inngangsparti og gang har ytterkledning av stående lektepanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og åser. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet, glatt betongstein. Det er terrasse ved inngangsparti, gavlside og langs side ved soverom og stue.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig av laft 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i ca 1955. Fritidsboligen fremstår som bygget, med behov for vedlikehold og renovering både utvendig og innvendig. Yttertaket er tekket i begynnelsen av 1990. Ellers er bygningen fra byggeår. Det er skjevheter og råte på terrasse og det er frostspreng på grunnmuren der deler har rast inn i kjeller. Fritidsboligen har ingen innlagt vann, avløp eller strøm. Det kan tas i bruk slik den er med beskrevet standard. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid eiendommen siden 2019. Det vil fra selger sin side, bli tinglyst rettigheter på eiendommen til oppstillingsplass for bil og båt på selgers eiendom, og rettighet til fiske og garnfiske fra eiendommen på Vesleøy, begrenset til eiendommens tomtegrense mot vann. Fritidsboligen har ingen innlagt vann, avløp eller strøm. Det er strømaggregat montert i låve som kan startes fra gang i fritidsbolig. Det er lagt opp noen strømkabler og kontakter til denne inne i hytta. Brønn på eiendommen. Lagt opp vannledning fra brønn til håndpumpe plassert utenfor fritidsboligen. Brønn kan gå tom i tørkeperiode på sommerene.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Røstet tak med 2,95 m under ås

-Vindfang/gang har røstet tak malt panel og åser i tak, tømmervegger, lakkert furugulv. Bryterpanel til å starte strømaggregat i låve med.
-Kjøkken har røstet tak malt panel og åser i tak, tømmervegger, lakkert furugulv. Åpen åpning til stue.
-Stue har røstet tak malt panel og åser i tak, tømmervegger, lakkert furugulv. Røykvarsler i tak. Pusset teglpipe med pusset brannmur. Vedovn.

-Soverom 1 har røstet tak malt panel og åser i tak, tømmervegger, lakkert furugulv. Plassbygget skap.

-Soverom 2 har røstet tak malt panel og åser i tak, tømmervegger, lakkert furugulv.

-Kjeller på fritidsbolig som ikke er målbar. Kjeller med gulvareal på 21 m². Ikke målbar grunnet takhøyde på ca 1,81 m. Stubbeloft i tak, vegger av spekket gråsteinsmur, betonggulv. Grunnmur av gråstein ved inngang til kjeller har fått store frostspreng og mur er rast inn i kjelleren. Større renovering og påkostninger må påberegnes.

Listverk: Trehvitt listverk og malt listverk, ingen taklister, glatte gerikter og glatte gulvlister. Innerdører: Eldre heltre dører fra byggeår med fem speil. Generelt: Eldre laftet fritidsbolig fra ca 1955. Alle innvendige overflater fra byggeår, innerdører fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Større bruksmerker og slitasjer på lakkert furugulv. Nivåforskjeller og skjevheter i gulvkonstruksjon. Innerdør mellom gang og kjøkken subber i gulvet. Eldre og nyere fukt skjolder på tømmervegger, synlig oppe ved raft på øverste tømmerstokk, og langs hele side ved pipe. Målt fukt i tømmervegg ved pipe på over 90%. Råttent ved pipe i øverste stokk og rundt tak i pipe. Pusset teglpipe flasser og har fuktutslag. Utett teglpipe over tak. Teglpipe trekker vann. Utett beslag. Spor etter mus og utlagte museblokker. Renovering og påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig av laft, 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i ca 1955. Fritidsboligen fremstår som bygget. Lite opplysninger om endringer og eksakte årstall, men følgende er nyere enn opprinnelig bygget:

-Taktekking, papp, sløyfer, lekter og takstein med beslag i kilrenne, tidlig 1990-tall.

-Terrasse, tidlig 1990-tall.

-Kjøkkenskap.

-Vedovn.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 095 000,-	
- Fradrag:	1 600 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	495 000,-	495 000,-
Verdi låve som ny i dag:	550 000,-	
-Fradrag:	475 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	75 000,-	75 000,-
Verdi båthus som ny i dag:	90 000,-	
- Fradrag:	80 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	10 000,-	10 000,-
Tomteverdi:		2 000 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 600 000,-
Låneverdi:		2 080 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Det er ingen sammenlignbare eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut i fra eiendommens beliggenhet, område ved Tinnsjø og skjønn.

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	48	0	0	48	48	0
SUM BYGNING	48	0	0	48	48	0
SUM BRA	48					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Låve 1.etg	0	51	0	0	0	51
Hems på låve	0	25	0	0	0	25
Båthus	0	19	0	0	0	19
SUM BYGNING	0	95	0	0	0	95
SUM BRA	95					

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/gang, kjøkken, stue, 2 stk soverom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Fritidsboligen har en kjeller på 21 m² gulvareal, ikke målbart areal grunnet lav takhøyde på 1,81 m. Innredet soverom i låve er ikke bruksendret og ikke godkjent som rom for overnatting.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Fritidsboligen har ingen snøfangere på tak.

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 tømrer, forskalingsnekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

15/06/2024

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein, grus og fjell. Grunnmur av betongspekket gråstein. Pilarer av betongspekket gråstein. Terrasse er fundamentert med trepilarer på bakkenivå.

Merknader: Grunnmur, pilarer og fundamentering på fritidsboligen fra byggeår. Pilarer og grunnmur står på uisolert grunn. Grunnmur på langside ved inngang til kjeller har fått frostspreng, har store riss og skjevheter. Deler av grunnmuren har rast inn i kjelleren. Riss og sprekker ellers i betongfuger. Det er fuktig i kjelleren. Renovering og påkostninger av grunnmur må utføres. Terrasse må rives for å utbedre grunnmur.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller, men en kjeller med gulvareal på 21 m², og takhøyde på ca 1,80 m. Kjelleren kan brukes som lager, men er fuktig. Deler av grunnmuren har rast inn i kjelleren. Viser til pkt 1.1.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fritidsboligen har ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn.

Merknader: Fuktig i kjeller under fritidsbolig. Vann er ledet mot grunnmur som har frostspreng og rast inn kjeller.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er 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 tømre der deler av yttervegg ved inngangsparti og gang er kledd med stående ytterkledning/lektekledning og bunnstokk. Gesimskasser er synlig taktro av trebord.

Merknader: Konstruksjon fra byggeår. Tømre, ytterkledning og bunnstokk ligger fuktutsatt til mot grunnmur og terrasse. Sprekkdannelse og påbegynnende råte på ytterkledning. Eldre fuktmerker på øverste tømmerstokk ved raft. Fukt og råte på tømmervegg ved pipe. Målt fukt i tømmervegg innvendig ved pipe på over 90%. Renovering, vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kostmalte, hvite vinduer fra byggeår. Sidehengslet med doble rammer. Ytterdør er innerdør av heltre med fem speil. Plassbygget enkel kjellerdør.

Merknader: Vinduer og ytterdør fra byggeår. Værbitt og slitt. Utgått på levetid. Uisolert ytterdør.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser. Statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekking med dobbeltkrummet glatt betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved inngangsparti. Teglpipeline fra byggeår som ligger mot yttervegg. Pipebeslag ved blybeslag mot takteking.

Merknader: Saltakkonstruksjon av sperrer og åser med statikk fra byggeår. Utett ved pipe, fuktig i overgang tak, vegg ved pipe. Noe råte på øverste laftestokk. Eldre fuktskjolder inne på øverste tømmerstokk ved raft mot inngang. Utettheten/råte kommer hovedsakelig fra utett pipe. Ses i sammenheng med pkt 4.2.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1955

Det er påvist 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 ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår. Takteking, papp, sløyfer, lekter og takstein fra tidlig 1990-tall. Teglpipeline fra byggeår med pipebeslag

Merknader: Taktekingen, papp, lekter, sløyfer, lekter og betongstein fra tidlig 1990-tall gis TG 2. Mye mosedannelse på takstein. Knust takstein i kilrenne. Værbitte vindski med påbegynnende råte. Råtne israftbord. Yttertaket har ingen snøfangere. Utett pipebeslag som skaper fukt og råte ved pipe innvendig. Renovering og påkostninger må påberegnes.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Tretakrenner, nedløp av kjetting, takfotbeslag, kilrenner, og pipebeslag med bly.

Merknader: Takrenner er fulle av mose. Takrenner av tre er vedlikeholdspunkt. Beslag ellers er værbitt og falmet. Pipebeslag er utett. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendige loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse fra tidlig 1990-tall.. Bygget av trematerialer og impregnerte trematerialer. Terrasseareal 48 m². Tretrapp til bakkenivå ved inngangsparti. Rekkverk av tre med stående rekkverk. Rekkverkshøyde 70 cm, fundamentert med pilarer av impregnert tre ned på bakkenivå.

Merknader: Etterslep på vedlikehold. Værbitte og slitte overflater på gulv. Mose og grønske på gulv. Værbitte og slitt rekkverk. Råte på rekkverkets topprekke. Terrassegulv ligger mot tømre og ytterkledning og gjør denne fuktutsatt. Skjevheter på terrassegulv grunnet fundamentering. Skjevheter i fundamenteringen. Fundamentert på trepilarer ned på uisolert grunn. Renovering, vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Terrasse må fjernes for å rette opp grunnmur.

7. Piper og ildsteder

TG 3

7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Sotluke i stue. Pusset og malt pipe med pusset og malt brannmur i stue. Vedovn i stue. Pipe ligger mot yttervegg av tømmer. Pipe over tak med pipebeslag og blybeslag mot takteking. Plate på topp av pipe.

Merknader: Pipe trekker vann, Fuktutslag på hele pipe innvendig i stue. Utett pipebeslag, fuktig og råte på yttervegg av tømmer. Målt fukt ved pipe på over 90%. Pipe trekker vann. Pipe har ikke forskriftsmessig høyde over tak. Ingen feietrinn. Sotluke ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Renovering av pipe og påkostninger må påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 2

8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med stubbeloft mellom 1.etg og kjeller. Etasjeskiller som bygget fra byggeår.

Merknader: Knirk i gulv. Større planavvik på gulv og ujevnheter/skjevheter på gulv. Fuktig i kjeller. Kul på gulv mellom gang og kjøkken, dør til gang subber i gulvkulen. Eldre hull/skader i furugulv ved ytterdør i gang. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

10. Våtrom

10.1 Ingen våtrom.

Ingen

10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen VA.

Ingen

10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen VA.

Ingen

10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen VA.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 2

11.1 Kjøkken 1.etg

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Enkel eldre kjøkkeninnredning på yttervegg mot gavl. Ingen innlagt vann. Overskap og underskap med slette fronter. Noen plassbygget skap. Laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Gasskomfyr på kjøkken. Enkel standard, åpning til stue.

Merknader: Bruksmerker og slitasjer på eldre kjøkkeninnredning. Skjevheter, bruksmerker og knirk på gulv. Kjøkkeninnredningen har sin funksjon, men vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Ingen vann og avløp.

12. Andre rom

TG 3

12.1 Andre rom

Fritidsboligen har en kjeller på gulvareal på 21 m² som kan benyttes som lager. Rommet har tak av stubbeloft, vegger av betongspekket gråstein og betonggulv. Tilgang via plassbygget dør utvendig i grunnmur.

Merknader: Rommet må renoveres innvendig da deler av grunnmuren har rast inn i kjelleren grunnet frostspreng i grunnmur. Fuktig i kjellerrommet. Vannperler på gråsteinsmur. Det må ikke lagres ting som ikke tåler fuktighet. Rommet har ingen lufteluker. Sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3.

13. VVS

Ingen

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp. Brønn med håndpumpe på tunet.

Ingen

13.2 Varmtvannsbereider

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereider eller innlagt vann.

Ingen

13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i tømmervegger. Ingen lufteluker og ingen avtrekk fra kjøkken. Røstet takkonstruksjon innvendig med høyde på 2,95 m.

Merknader: Lufteluker i yttervegger bør etableres. 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 toalettrom. Utedo i låve.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Låve 1.etg med hems fra 1950-tall. Fundamentert på stedlig grunn av stein, jord og fjell. Grunnmur og pilarer av stabet betongspekket gråstein. Lagringsplass under låve og møkkakjeller, som ikke har målbart areal. Konstruksjon av tømre og reisverk. Ytterkledning av tømmervegger og stående låvepanel, og stående trekledning/låvepanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak, tekket med bølgeblikkplater uten undertak. Hems på deler av låven over laftet del. Låven inneholder en forgang, utedo, stall/fjøs med fôrlager. Et skjul. Et innredet rom, med malt panel i tak, malt panel på vegger, malt furugulv. Innsatt to stk vinduer, to lufteluker og har fire sengeplasser. Rommet er benyttet til overnatting. Rommet er ikke bruksendret og godkjent for overnatting. Enkel utvendig låvebro til hems.

Båthus fra 1950-tall. Fundamentert enkelt direkte på bakkenivå. Bygningen har jordgulv. Reisverkkonstruksjon med stående låvekledning. Plassbygget saltakkonstruksjon, tekket med bølgeblikk uten taktro.

Merknader: Eldre låvebygning med behov for vedlikehold. Som bygget på 1950-tall. Ingen taktro under takplater. Innredet rom for overnatting er ikke bruksendret og ikke godkjent for overnatting. Låven har sin funksjon som låve og lager.

Båthus er enkelt bygg beregnet som lager/båthus. Ytterkledning står ned på jordbakke. Rustet bølgeblikk. Har sin funksjon som båthus/lager. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Liten verdi men bruksverdi.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Ingen 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert ca.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen el-anlegg. Strømaggregat i låve som kan startes fra gang i fritidsbolig. Noen ledninger og stikkontakt i forbindelse med dette.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2, konstruksjon, settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 12.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-