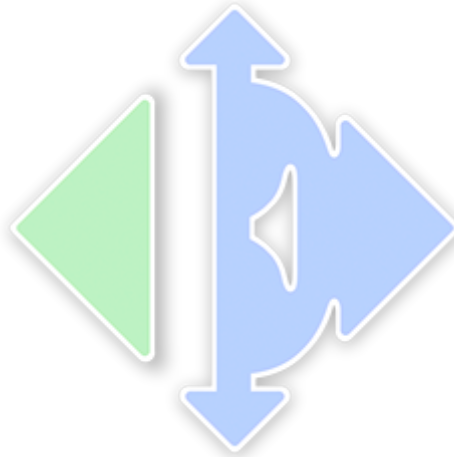


Fritidsbolig. Lav standard
 Romestulvegen 192
 3684 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 06/05/2024

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:45, Bnr: 6, Fnr 8
Hjemmelshaver:	Elisabeth Ela Krzok (1/2) og Margrete Malgorzata (1/2)
Tomt:	99,9. Festegrund, punkt feste m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei. Bom med avgift. Gåvei siste km
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Spredd fritidsbebyggelse. Kommuneplans arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 3 290.- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.05.2024
Forutsetninger (hindringer):	Trebjelkelag med stubbeloft ligger så nærme grunn at det ikke er inspeksjonsmulighet under. Tett gråsteinsmur uten inspeksjonsluke.
Oppdragsgiver:	Elisabeth Ela Krzok
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt med årlig avgift på kr 2 925,- Ingen veiforbindelse frem til fritidsbolig. Det er planlagt vei som ikke er bygget. Naturtomt, beliggende i Furuskog, Notodden kommune. Flat og kupert, fjell knauser på tomt. Område med spredt frittliggende fritidsboliger.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget 1952, tilbygget gang med hems 2023. Fundamentert på stedlig grunn av sand, stein, jord og fjell. Fundamenter/ringmur av gråstein. Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende trepanel. Henholdsvis fra byggeår 1952 og 2023 på tilbygg. Gesimskasser og trebord på opprinnelig fritidsbolig og på langside ved inngang. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Tekket med malt bølgeblikk på opprinnelig hytte og A-takplater på tilbygg. Kaldt loft på opprinnelig fritidsbolig.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget 1952, tilbygget gang med hems 2023. Fritidsbolig med lav standard. Ikke innlagt vann og strøm. Ingen veiforbindelse frem til fritidsbolig. Sti i terreng på ca 1 km. Det må påberegnes påkostninger om fritidsboligen skal øke standarden. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 2020.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Takhøyde er 2,27 m

-Gang har panel i tak med synlig bjelkelag til hems, malt panel på vegger, tregulv med gulvbelegg. Hemsstige. Tilgang til hems som ikke er målbar grunnet lav takhøyde, gulvet på hems har et areal på 8 m². Hems har malt panel i tak, malt panel på vegger, tregulv med gulvteppe.

-Stue/kjøkken/soverom har malt panel i tak, panel på vegger, noe tapet ved kjøkkenkrok på vegger, malt tregulv. Et rom med tre funksjoner, røykvarsler, 2 stk kjøkkenbenker, vedovn med enkel røyr over tak. Plassbygget kjøyeseng i hjørne.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. En plassbygget/panelet dør, eldre ytterdør, mellom gang og stue/kjøkken. Overflater med bruksmerker og noe skjevheter. Ymse finish på listverk, manglende gulvlister.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget 1952, tilbygget gang med hems i 2023. Vegger i stue/gang/soverom har panel fra 2000-tall. Det er satt inn kjøkkenbenk i 2022.

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:	930 000,-	
- Fradrag:	800 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	130 000,-	130 000,-

Verdi bod som ny i dag:	43 000,-	
-Fradrag:	39 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	4000,-	4000,-

Tomteverdi: **0,- festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 350 000,-

Låneverdi: **280 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 12 963,-

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	27	0	0	10	27	0
SUM BYGNING	27	0	0	10	27	0
SUM BRA	27					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod/utedo	0	7	0	0	3	4
SUM BYGNING	0	7	0	0	3	4
SUM BRA	7					

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: Gang med tilgang til hems, stue/kjøkken/soverom

BRA-e:

Ingen.

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.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Gangen har tilgang til hems på 8 m2 som ikke er målbar grunnet lav takhøyde. Liten fritidsbolig med lav standard. Alle funksjoner stue/kjøkken/soverom i ett rom. Lagt opp til utedo og hyttedusj i utebod.

ANDRE MERKNADER:

Ingen vei frem til hytte. Sti siste km.

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.

06/05/2024

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.

Fundamentert på stedlig grunn, stein, sand, jord og fjell. Ingen grunnmur, men ringmur av gråstein. Tilbygg er understøttet av både gråstein og små trepilarer ned på bakkenivå.

Merknader: Fundamentert av gråstein ned på bakkenivå, tilbygg understøttet av små trepilarer ned på bakkenivå.

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.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemur.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår. Stående og liggende trekledning fra byggeår 1952 og tilbygg 2023. Gesimskasser og trebord på langside i front, og på langside/bakside opprinnelig fritidsbolig.

Merknader: Bunnstokk på konstruksjonen ligger ned på gråsteinsmur og er fuktutsatt. Konstruksjon på tilbygg er understøttet av små trepilarer ned på bakkenivå. Ingen fagmessig utførelse. Sprekkdannelser og slitasjer på opprinnelig stående trepanel. Ingen vannbrett under vindu på opprinnelig fritidsbolig. Værbitte og slitte overflater. Overflatebehandling flasser på eldre ytterkledning. Påkostninger og vedlikehold 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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite, sidehengslet vinduer fra byggeår. Enkle glass. Plassbygget vinduer med enkle glass i tilbygg. Sidehengslet vindu med dobbelt glass i gavl på hems. Vinduer er hvitmalt og grønnmalt. Det er skodder foran vinduer på opprinnelig fritidsbolig. Ytterdør innsatt i tilbygg 2023. Hvit, fabrikkmalt med glass og profiler på dørblad.

Merknader: Vindu i gavl på hems gis TG 2. Ytterdør gis TG 2. Eldre værbitte vinduer og plassbygget vinduer med enkle glass. Værbitte og slitte. Utgått på levetid. Ingen tilfredsstillende omramning og vannbrett rundt og over eldre vinduer. Bruksmerker på ytterdør. Ytterdør bør justeres. Plassbygget vinduer. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser uttett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Plassbygget saltakkonstruksjon av sperretak med statikk fra byggeår. Ingen taktro. Tekket med malt bølgeblikk på opprinnelig fritidsbolig, og A-takplater på tilbygg fra 2023. Ingen piper, men røykrør fra vedovn i kjøkkenkrok.

Merknader: Plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Svak statikk. Synlige skjevheter. Ingen taktro på opprinnelig fritidsbolig. Værbitte vindskibord og råtne israftbord. Manglende pannebord og manglende gesimsbord. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1952/2023

Det er ikke påvist nevneverdige 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.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro på tilbygg fra 2023. Ingen taktro på opprinnelig fritidsbolig fra 1952. Undertak/sperretak kan inspiseres fra utvendig loftsluke i gavl. Ingen pipe, men røykrør fra vedovn.

Merknader: Ingen taktro på opprinnelig fritidsboligen. Bølgeblikkplater som kondenserer. Taktro på tilbygg fra 2023 uten inspeksjonsmulighet. Usikker tetting rundt røykrør. Røykrør ført igjennom bølgeblikkplate. Påført tettemasse mellom røykrør og takplate. Ingen feietrinn, ingen tilfredsstillende høyde over tak. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner av sort stål med nedløp i front ved inngangsparti. Ingen takfotbeslag. Ingen pipebeslag. Ingen israftbeslag. Bakside for inngang har ikke takrenner eller beslag.

Merknader: Ingen takrenner på bakside for inngang, ingen takfotbeslag. Skjevheter på takrenne i front. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

5. Loft

TG 3 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra utvendig luke i gavl. Loft over opprinnelig fritidsbolig. Brukt som lager for materiell.

Merknader: Ingen taktro. Svak statikk fra plassbygget sperretak. Takplater kondenserer på loft. Muselort. Isolert med noe flis. Påkostninger og vedlikehold 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.

Frittliggende treplattung på grunn med en benk. Treplattung av impregneret trematerial. Areal ca 10 m2.

Merknader: Værbitte og slitte overflater på terrasseplattung. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Ingen pipe, men røyr fra eldre vedovn plassert i stue/kjøkkenkrok.

Merknader: Enkel røyr gjennom takplater, usikker tetting. Ingen feietrinn. Eldre vedovn. Ingen snøfanger bak røyr, utsatt for snøskred. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere, men trebjelkelag med stubbeloft mot grunn.

Merknader: Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. liten avstand mot grunn. Fuktutsatt. Lem i gulv ved kjøkkenbenk som ikke lar seg åpne. Bjelkelag er understøttet av små trepilarer ned på bakkenivå på tilbygg. Lav høyde mellom bjelkelag og grunn. Ingen inspeksjonsmulighet i gråsteinsmur. Påkostninger og vedlikehold 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.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Ingen våtrom.

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Rom for vask i utvendig bod.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Rom for vask i utvendig bod.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Rom for vask i utvendig bod.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkkenkrok i stue.

TG 2 11.1 Kjøkkenkrok i stue.

Todelt kjøkkenbenk innsatt i 2022. En benk med laminert benkeplate og kum. En benk med laminert benkeplate og overskap. Lyse fronter på skrog med profil. Ingen vanninstallasjoner. Ingen strøm.

Merknader: Todelt kjøkkeninnredning med bruksmerker. Har sin funksjon.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon. Kun to rom.

Merknader: Det bør monteres lufteluker i yttervegger.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Utedo i utvendig bod.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Utvendig bod med to rom. Vedbod og rom med utedo, vask og hyttedusj. Enkelt innredet, uisolert. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur av gråstein. Konstruksjon av reisverk med stående trepanel. Pulttak konstruksjon uten undertak, tekket med gjennomsiktede takplater av PVC.

Merknader: Enkel bod med utedo og opplegg for vaskemuligheter. Har sin funksjon. Påkostninger og vedlikehold må påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Fritidsboligen har ingen innlagt strøm.

Merknader: Ingen innlagt strøm eller aggregat.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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 Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1952, men registrert ferdigattest på tilbygg 10.03.2023.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
11.1	Kjøkkenkrok i stue. Kjøkkenkrok i stue.
	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. 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. 25.000. - og 50.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
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.-
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
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. 10.000. - og 25.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-