

Fritidsbolig
Vråvegen 714E
3853 Vrådal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 06/03/2024

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:2, Bnr: 4, Fnr 11
Hjemmelshaver:	Marianne Lindberg Borge (fester)
Tomt:	Festetomt, fiktive grenser m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2019-2030
Offentl. avg. pr. år:	kr 3 668,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.03.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger, men takkonstruksjonen har ingen loft eller luke for inspeksjon av takverk fra innsiden eller utenifra.
Oppdragsgiver:	Runar Farestveit Borge
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt. Årlig festeavgift på kr 2595,- Noe bratt tilkomst. Naturtomt beliggende i eldre etablert felt for frittliggende fritidsboliger. Utsiktstomt over vann og fjell.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1976. Senere tilbygget gang med rom for vask i gavl fra stue. Fundamentert på stedlig grunn med pilarer av lettklinker og betongblokker. Uisolert mot grunn. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimsbord er synlig taktro av trebord. Saltakkonstruksjon med plassbygget sperretak og plassbygget tredragere. Statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen har svalegang og overbygget terrasse i gavl ved stue. Yttertaket har taktro av trebord, teknet med Planja takplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1976.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 2018. Felles brøyteavtale for hyttefeltet. 300kr pr gang pr hytte, brøytes ved 10 cm eller på forespørsel. Vann fra eget borehull under terrasse inn på badet, med bryter på vegg. Utstyr til Ring hytta varm følger med, og abonnement kan overtas hvis ønskelig.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler, Propcloud, festekontrakt, servitutter.

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

1. etg: Røstet tak, 2,80 m høyt.

-Vindfang har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Brannslukningsapparat, skap.

-Mellomgang med kjøkkenkrok har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak.

-Soverom 1 har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg.

-Soverom 2 har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg.

-Soverom 3 har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg. Hovedsikring og sikringsskap.

-Stue har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminat på gulv. Teglpipen med vedovn. Åpen grue. Lufteluke i yttervegg. Terrassedør.

Åpent inn til kjøkkenkrok.

-Rom for vask har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Underskap med vask, overskap med speil. Vannpumpe med vanntank, dusjkabinett og Cinderella do. Tappekran fra rør der vann kan pumpes opp utvendig.

-Liten gang har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg.

Listverk: Malt listverk. Slette taklister, slette gerikter, slette gulvlister. Innerdører: Heltre furudører med tre speil. Kostmalt på ene side. 1 stk MDF dør med tre speil til gang og rom for vask. Innerdører bør justeres. Bruksmerker og slitasjer på eldre dører og dørterskler.

Kosmetisk kryp i listverk. Knirk i gulv. Noe planavvik på gulv. Laminatgulv lagt mot dørterskler. Noe eldre flekker etter lekkasje rundt pipe. Musejagere plassert i stikkontakter.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1976. Det foreligger opplysninger om følgende endringer.

-Vinduer, Pvc 2015.

-Vinduer sov, 2008.

-Sikringsskap, 2000-tall.

-Laminatgulv i stue/kjøkken, 2024

-Utvidet terrasse og byttet terrassebord på svalgang, 2018.

-Tilbygget med gang og rom for vask.

-Boret brønn 2000-tall.

Dusjkabinett og Cinderella forbrenningstolett, 2018.

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:	2 290 000,-	
- Fradrag:	1 000 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 290 000,-	1 290 000,-

Tomteverdi: **0,- Festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 1 100 000,-**

Låneverdi: **880 000,- (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 på kr 18 644,-

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 m²	S-Rom m²
1.etg	59	0	0	42	59	0
SUM BYGNING	59	0	0	42	59	0
SUM BRA	59					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etg: Vindfang, mellomgang med kjøkkenkrok, 3 stk soverom, stue, rom for vask med Cinderella do, liten gang.

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. Det foreligger opprinnelige tegninger på fritidsboligen, der fasaden delvis stemmer, men tilbygget gang og rom for vask i gavl ut fra stue, er ikke inntegnet og eller omsøkt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på fritidsboligen fra 1976, men ikke på tilbygg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Fritidsboligen har ikke innlagt vann og avløp, og har ingen våtrom. Rom for vask uten innlagt vann og avløp. Rom for vask er ikke bygget som våtrom, og vurderes ikke som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Det har forekommet mus i fritidsboligen. Det er montert elektriske musejagere. Har vært en liten lekkasje ved pipe i 2019. Den er utbedret.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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 40 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

06/03/2024



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, fundamentert med pilarer av lettklinker på stedlig grunn. Uisolerte pilarer. Terrassefundamenter av pilarer med betongblokker og tresøyler.

Merknader: Uisolert fundamentering. Noe forvitring av lettklinker mot terreng. Noe skjevheter på understøttelse Som bygget i byggeår. Ettersyn og vedlikehold av pilarer må påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Fundamentert med pilarer.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Fundamentert med pilarer. Vann følger terreng under fritidsbolig.

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 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Ytterkledning nylig beiset.

Merknader: Noe gjenstående beising bak pannebord og i gesimskasser. Sprekkdannelser på ytterkledning. Vridde kledningsbord. Ingen lufting av ytterkledning. Ytterkledningen er fra byggeår. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

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.

Hvite vinduer. Vinduer av PVC i stue, sidehengslet fra 2013. Topphengslet vindu i rom for vask fra 2008. Sidehengslet, fabrikkmalte vinduer i kjøkkenkrok fra 2008. Topphengslet, fabrikkmalte, hvite vinduer på alle soverom fra 2008. Hoveddør med kostmalt panel utvendig og lakkert panel innvendig. Terrassedør, hvit kostmalt. Eldre terrassedør.

Merknader: Alle nye vinduer i stue, kjøkken og soverom, samt rom for vask gis TG 1. Eldre hoveddør og terrassedør gis TG 2. Hoveddør og terrassedør med bruksmerker. Hoveddør subber/henger og bør justeres. Terrassedør subber/henger og bør justeres.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av sperrer og plassbygget tredragere med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med Planja takplater. Slak takvinkel, ca 10 grader. Synlige sperreender. Gesimsbord er synlig taktro. Teglsteinspipe med pipebeslag over tak.

Merknader: Takkonstruksjon med lav takvinkel og statikk fra byggeår.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1976
 Taket vurderes slik at det ikke 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.

Taktro av trebord, tekket med Planja takplater. Taktro er inspisert der det er mulig under gesimser.

Merknader: Påbegynnende råde på vindskibord og israft. Etterslep på vedlikehold. Taktekingen er falmet, bulket og nedtråkket stort sett over hele taket. Grunnet takplater, er det ikke mulig å inspisere undertak og lekter.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag og heldekkende pipebeslag.

Merknader: Takrenner, beslag og pipebeslag er værbit og falmet. Rustdannelser på pipebeslag. Noe skjevheter på takrenner. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendig loft.

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.

Terrasser av impregneret tremateriale. Totalt terrasseareal på 42 m², hvorav overbygget 14 m². Overbygget ved terrassedør/stue og svalgang bort til hoveddør. Svalgang har tett rekkverk av tømmermannspanel fra byggeår med rekkverkshøyde på 76 cm. Resterende har rekkverk ved liggende trespiler. Rekkverkshøyde 85 cm. Fundamentert på betongpilarer på stedlig grunn og tresøyler. 2 stk utvendige tretrapper med rekkverk. Et nivåforskjell fra overbygget terrasse til åpen terrasse på 25 cm. Utvidet terrasse fra 2018, terrassebord på svalgang fra 2018.

Merknader: Noe skjevheter på tretrapper og rekkverk på trapper. Noe etterslep på vedlikehold av overflater på åpen terrasse og rekkverk. Terrassebord ligger mot ytterkledning som er fuktutsatt. God statikk.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp. Vedovn og åpen grue i stue. Pipe er fundamentert på bakkenivå under fritidsboligen.

Merknader: Eldre fuktflekker i tak rundt pipe innvendig. Heldekkende pipebeslag har rustdannelser og er falmet. Ingen fyringsforbud eller pålegg fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn.

Merknader: Fritidsboligen har ingen etasjeskillere. Noe synlig isolasjon under stubbeloft, utett stubbeloft som mus kan komme opp i. Noe skjeve understøtter under bjelkelag. Knirk i gulv. Vedlikehold og ettersyn må påberegnes.

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. Fundamentert på pilarer.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Fundamentert på pilarer.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Fundamentert på pilarer.

10. Våtrom

10.1 Ingen våtrom.

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.

Ingen

10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkkenkrok.

TG 2

11.1 Kjøkkenkrok.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Kjøkkenkrok, åpen til mellomgang og stue. Kostmalte overskap, kostmalte underskap, fronter med profil. Laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum av stål, men ingen innlagt vann. Vanlig stekeovn og kjøleskap.

Merknader: Enkel kjøkkenkrok i god stand. Kostmalt på fremsiden. Normale bruksmerker. Noe knirk på gulv. Ingen avtrekksvifte.

12. Andre rom

TG 2

12.1 Andre rom

Rom for vask med Cinderella do. Rommet er ikke bygget som våtrom. Panel i tak, panel på vegger, laminat på gulv. Ingen innlagt vann, men mulighet for å bære inn vann. Dusjkabinett, vanntank med vannpumpe. Enkel innredning med vask og speil.

Merknader: Knirk på gulv. Noe sprekkdannelser i panelbord. Små, eldre flekker i tak som kan komme fra eldre taklekkasje, lik samme flekk i tak over sofa i stue. Noe skjevheter på gulv og listverk, synlig rundt Innkassing ved Cinderella do.

13. VVS

Ingen

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann og avløp. Vannpumpe til vann fra brønn under terrasse.

Ingen

13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder. 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 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.

Merknader: Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Ingen avtrekk fra kjøkken eller rom for vask.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Cinderella forbrenningstolett irom for vask.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus. Liten bod under terrasse som ikke er målbar.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1974

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2000-tall

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 kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er 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.

230 V åpent elektrisk anlegg. Hovedsikring og sikringsskap plassert i soverom 3. Siste tilsyn i februar 2023 uten anmerkninger. Sikringsskap med automatsikringer fra 2000-tall.

Merknader: Ingen merknader ved tilsyn i februar 2023. 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/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1976, men registrert midlertidig brukstillatelse 24.08.1976. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Tilbygg ut fra stue med gang og rom for vask har ikke registrert ferdigattest, ikke omsøkt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker tilstandsrapporten aktivt ved befarings 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.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
11.1	Kjøkkenkrok. Kjøkkenkrok.
	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 alder og merknader i pkt 12.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
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. 100 000. - og 300.000.-