

Fritidsbolig 1 etg.
Krintovegen 39
3804 Bø i Telemark



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 13/02/2025

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:18, Bnr: 167
Hjemmelshaver:	Ingvill Sandvik Reinemo (fester)
Tomt:	282,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Fritidsbebyggelse, Framtidig Planid 2012001. Fritidsbebyggelse fremtidig. Kommunedelplan for Lifjell
Offentl. avg. pr. år:	Kr 10 603.- årlig + eiendomsskatt kr 2 521,-
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1987
Fnr:	41

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.02.2025
Forutsetninger (hindringer):	Fritidsboligen har ingen innvendig loft for kontroll av takkonstruksjonen, røstet tak. Det var vinter og snødekket yttertak på befaringsdagen, yttertak/taktekking må inspiseres når snøen har smeltet. Det var snø mot knotteplast ved gavlvegg mot bad, ikke mulig å krabbe under for inspeksjon av rør og isolering under bad på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Ingvill Sandvik Reinemo
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt. Årlig festeavgift kr 4 648,- Beliggende i Krintovegen på Lifjell, Bø i Telemark, Midt-Telemark kommune. Utvendig trapp opp til tomt fra veien. Tomten er flat med gruset oppstillingsplass. Beliggende i eldre, etablert hyttefelt for frittliggende fritidsboliger. Umiddelbar nærhet til skiløyper og turområder på Lifjellområdet.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1987. Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Fundamenter av plasstøpte betongpilarer. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater mot grunn. Statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Liggende og stående trepanel, samt stående trepanel ved vinduer avbrutt med vannbrett. Gesimskasser på langvegger av trepanel med spalte. Gesimskasser i gavlvegg av synlig tretaktro. Veggkonstruksjonen har vinkel ved terrasse og bod. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler og saksestoler. Røstet tak innvendig. Takkonstruksjonen er overbygget ved terrasse med synlig takstolkonstruksjon. Taktro av trebord, teknet med shingel. Ingen takrenner. Ingen loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig opprinnelig bygget i 1987. Fritidsboligen fremstår som bygget med de endringer som er beskrevet i beskrivelse av vesentlige endringer. Fritidsbolig med behov for utvendig vedlikehold på ytterkledning og yttertak, takrenner, beslag, vinduer mm. Pilarer under fritidsboligen står på uisolert stedlig grunn og bør ettersees etter vinter, det er foretatt en utskifting av piler. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater er utett og det er synlig isolasjon der stubbeloftsplatene henger, det er ikke musetett. Våtrommet er enkelt som har sin funksjon, men som ikke er komplett bygget som våtrom, som bygget i 1987. Ved renovering av ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertak, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering og dampspærre mm riktig. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 02.04.2024, ref grunnbok. Årlig festeavgift kr 4 648,-

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/hjemmelshavers opplysninger, og PropCloud.

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

Takhøyder er ca 2,70 m, røstet tak.

-Stue/kjøkken åpen løsning har beiset panel i tak, røstet tak. Beiset panel på vegger, laminatgulv og trebjelkelag mot grunn. Røykvarsler i tak. Terrassedør. Vedovn med glass og ståpipe. Ventil i yttervegg. Panelovn.

-Soverom 1 har beiset panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, laminatgulv og trebjelkelag mot grunn. Plassbygget seng og køyeseng. Ventil i yttervegg. Panelovn. Røykvarsler i tak.

-Soverom 2 har beiset panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, laminatgulv og trebjelkelag mot grunn. Røykvarsler i tak, ventil i yttervegg. Dobbelt og enkelt klesskap på vegg mot bad. Brannslukningsapparat.

-Bad/WC har malt panel i tak med innkasset drager. Malt panel på vegger, sklisikkert gulvbelegg med oppbrett. Ventil i yttervegg. Dusjkabinett, panelovn. Gulvmontert WC. Enkelt underskap og vask. Speil med lys.

-Utvendig kald bod har synlig taktro av tre i tak, panel på vegger, terrassegulv mot grunn. Skap og sikringsskap. Innlagt strøm i boden.

Listverk: Malt og beiset listverk. Ingen taklister, men lister på takpanel inndelt i felt. Profilerte gerikter. Profilerte gulvlister. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte og slette dører. Vanlige dørterskler. Bruksmerker og slitasjer på dørblad, dørkarm og dørterskler. Innerdører subber og må justeres. Generelt: Eldre overflater med bruksmerker. Laminatgulv ligger mot dørterskler. Noe uferdig finish på laminatgulv rundt dørterskler. Noe svak statikk ved hard gange på trebjelkelag. Noe planavvik målt fra midten av gulv, pluss/minus 14 mm. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1987. Fritidsboligen fremstår som bygget. Det er ikke fremlagt noen årstall for endringer, men det synes blant annet nyere enn byggeår:

- Takshingel
- Kjøkkeninnredning
- Dusjkabinett
- Toalett
- Laminatgulv
- Garderobeskap
- Ståpipe med 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:	2 203 000,-	
- Fradrag:	954 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 249 000,-	1 249 000,-

Tomteverdi: **0,- Festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 600 000,-

Låneverdi: *1 280 000,- (80%)*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig 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 32 653,-

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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	46	3	0	7	46	3
SUM BYGNING	46	3	0	7	46	3
SUM BRA	49					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

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: Stue/kjøkken åpen løsning, 2 stk soverom, bad/WC.

BRA-e:

1. etg: Utvendig kald bod.

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 fremstår som bygget. Utvendig kald bod er medtatt som S-rom og BRA-e.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Bod har kun tilgang fra utvendig terrasse.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Ingen takrenner, takfotbeslag eller nedløp.

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

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

13/02/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur. Fundamentert med plasstøpte betongpilarer. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn, sand stein og grus.

Merknader: Usikker isolering under pilarer. Mindre skjevhet på pilarer. Pilarer er noe forvitret mot grunn. Grunn under fritidsboligen er noe fuktig, men god lufting. Det er skjevheter på bjelkelag terrasse og fritidsbolig. Pilarer er vedlikeholdspunkt, det er utskiftet pilar tidligere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Trebjelkelag mot grunn med stubbeloft. Asfaltplater/stubbeloft er ikke festet på trebord under bjelkelag og er løse og utette. Noen asfaltplater har løsnet og det er synlig isolasjon.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Pilar med bjelkelag. Drenering i stedlig grunn.

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 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. Liggende og stående trepanel, samt stående trepanel ved vinduer avbrutt med vannbrett. Gesimskasser på langvegger av trepanel med spalte. Gesimskasser i gavlvegg av synlig tretaktrø. Veggkonstruksjonen har vinkel ved terrasse og bod.

Merknader: Konstruksjon og ytterkledning fra byggeår 1987. Etterslep på utvendig vedlikehold. Ytterkledning er sprukket og slitt, overmalt værbitte ytterkledning. Ingen luftet veggkonstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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.

Kostmalte vinduer fra byggeår 1987. Vinduer uten sprusser, topphengslet og fastkarmvinduer. Enkel boddør av trepanel. Hoveddør/terrassedør. Hvit, slett med glass helt ned.

Merknader: Kostmalte vinduer fra byggeår. Vinduer er værbitt utvendig. Etterslep på vedlikehold. Noe flassing i overflatebehandling innvendig. Hoveddør/terrassedør med bruksmerker. Det forutsettes at terrassedør og vinduer som har lav brystningshøyde, har sikkerhetsglass. Ytterdør/terrassedør bør justeres. Vedlikehold, påkostninger og utskiftinger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler og saksestoler. Røstet tak innvendig. Takkonstruksjonen er overbygget ved terrasse med synlig takstolkonstruksjon. Taktro av trebord, tekket med shingel. Gesimskasser på langvegger av trepanel med spalte. Gesimskasser i gavlvegg av synlig tretaktro. Ingen loft. Stålpipes over tak.

Merknader: Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler og saksestoler med statikk fra byggeår. Ikke mulig å sjekke yttertak for svanker grunnet snødekket tak. Det er ikke mulig å sjekke takteking, beslagsløsninger og overganger grunnet vinter og snødekket yttertak. Takkonstruksjonen er synlig i bod og på terrasse. Noe værbitte og vridde vindskibord. Fuktutsatte pannebord som ikke har takrenner eller beslag. Ingen luftet konstruksjon synlig ved raft. Ingen tegn til lekkasje sett innenifra. Ingen luke innvendig til inspeksjon innvendig av takkonstruksjon. Ingen feietrinn til pipe. Ingen snøfangere på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1987

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Ingen sløyfer og lekter. Taktro av trebord, tekket med shingel. Takshingel er nyere enn byggeår. Lufteventil og stålpipes er gjennomgang i tak.

Merknader: Begrenset mulighet å sjekke yttertak/takteking og overganger med beslagsløsninger grunnet snødekket tak på befaringdagen. Yttertak og beslag må sjekkes når snøen er smeltet. Se også pkt 4.1. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Taktro er kun inspisert i overbygget tak på terrasse og synlig i gesimser ved gavl.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Fritidsboligen har ingen takrenner, ingen takfotbeslag og ingen nedløp. Pipebeslag kan ikke inspiseres grunnet snø på yttertak.

Merknader: Fritidsboligen har ingen takrenner, takfotbeslag eller nedløp. Pannebord blir fuktutsatt og har skjevheter og dårlig innfesting. Pilarhøydene er så høye at takvann ikke spruter på ytterkledningen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendige loft. Røstet tak.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse av impregneret trematerial på gulv. Terrasse ca 7 m² hvorav hele er overbygget. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord. Rekkverkshøyde 1 m. Tilgang til utvendig bod. Enkel tretrapp til bakkenivå.

Merknader: Værbitte overflater på gulv og rekkverk. Skjevheter i gulv og bjelkelag. Ustøtt og værbitt rekkverk. Avstand fra gulvbord til første rekkverksbord er 15 cm. Rekkverksbord har større avstand enn 25 mm og kan klatres i. Ytterkledning på bod ligger ned til terrassegulv. Fuktutsatt ytterkledning. Enkel tretrapp uten rekkverk. Vedlikeholdsutgifter til terrasse og rekkverk må påberegnes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder**TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Stålpipen i stue, vedovn med glass. Vedovn og pipe er nyere enn byggeår. Plate på gulv. Pipe med heldekkende beslag på yttertak.

Merknader: Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Ingen feietrinn på yttertak. Beslagsløsning på yttertak kan ikke inspiseres grunnet vinter og snø på befaringsdagen.

8. Etasjeskillere**TG 3** 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater mot grunn, isolert. Statikk fra byggeår. Under bad/WC på stubbeloft er det nedforet kasse som sannsynlig rommer vannrør og avløpsrør med varmekabel.

Merknader: Det er planavvik på ca +/- 14 mm innvendig på bjelkelag. Statikk fra byggeår. Det er foretatt utskifting av minst en piler under bjelkelaget. Stubbelloftsplater av asfaltplater henger og er utette for både luftlekkasje og mus. Synlig isolasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen rom under terreng. Pilar med trebjelkelag mot grunn.****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.

10. Våtrom**10.1 Bad/WC****TG 3** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak med innkasset drager. Malt panel på vegger. Ventil i yttervegg. Dusjkabinett, panelvonn. Gulvmontert WC. Enkelt underskap og vask. Speil med lys. Hovedstoppekran.

Merknader: Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom. Panel på vegger, vindu i våtsone bak dusjkabinett. Ingen avtrekksventil på yttervegg. Sprekkdannelser og kryp i veggpanel. Generelt bruksmerker. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC - Overflate gulv. Sklisikkert gulvbelegg med oppbrett. Oppbrett ved dørterskel på ca 45 mm. Sluk under dusjkabinett.

Merknader: Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom. Motfall på gulv mot dørterskel, men oppbrett på 45 mm ved dørterskel som vil hindre eventuelt lekkasjevann og renne til tilstøtende rom. Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende festet med klemring til sluk. Flekker og bruksmerker på gulvbelegg. Knirk i gulv. Usikker tettelsøsning mellom veggpanel i overgang til oppbrettet gulvbelegg. Gjennomføring i gulv med usikker tettelsøsning ved hovedkran og WC. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980-tall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membran på vegger. Gulvbelegg fungerer som membran. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Dusjkabinett står på innervegg mot soverom som har garderobeskap. Resterende dusjkabinett står mot yttervegg. Ingen mulighet for å inspisere under trebjelkelaget grunnet vinter.

Merknader: Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1. og 10.1.2. Usikker tettelsøsning i overgang veggpanel/gulvbelegg. Ingen membran på vegger. Usikker tettelsøsning ved rørgjennomføringer i gulv ved hovedkran og WC. Gulvbelegg er ikke festet med klemring i sluk. Våtrommet har sin funksjon så lenge det blir brukt dusjkabinett. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2000-tall

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning i vinkel, åpen løsning mot stue med spisekrok. Kjøkkeninnredning fra 2000 tall. Hvite, slette overflater på alle fronter. Ett lite overskap. Benkeplate i oljet/lakkert eik med nedfelt stålkum. Integrerte hvitevarer. Avtrekk til yttervegg. Varmtvannsbereder i hjørnet på kjøkkenbenk.

Merknader: Kjøkkeninnredning antatt fra 2000-tall. Normale bruksmerker. Noe løse sokler. Ingen sprutplater på vegg bak komfyr/koketopp. Vindu med listverk som er fuktutsatt bak kum. Løse stikkontakter på vegg ved kjøkkeninnredning. Varmtvannsbereder i hjørnet på kjøkkenbenk som er utilgjengelig. Skap må demonteres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1987/2000-tall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra både byggeår og nyere. Gulvmontert wc på bad. Hovedstoppekran på bad. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk. Offentlig VA.

Merknader: Vannrør under fritidsbolig er frostutsatt og er vedlikeholdspunkt. Hovedstoppekran er ikke merket. Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig, kjøkkenskap må demonteres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2000 tall

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert inne i hjørne i kjøkkenbenk. Underskap må demonteres for å komme til varmtvannsbereder. Antar bereder fra 2000 tall lik kjøkkeninnredning.

Merknader: Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes da kjøkkeninnredning ikke demonteres. Ingen synlige tegn til fuktskjolder ved sokkel, men plasseringen er ikke tilfredsstillende da det må demonteres skap for å inspisere den. Lekkasjestopper bør monteres da eventuelt lekkasje vil være vanskelig å oppdage. Noe liten kapasitet på bereder. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger. Avtrekk til yttervegg på kjøkken. Ventil i yttervegg på bad/wc.

Merknader: Ingen avtrekk på bad. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert wc på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1987

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 tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringer med automatsikringer plassert i utvendig kald bod. Stikkontakter for elbillader montert over sikringsskap i bod. Noe nyere stikkontakter og panelovner.

Merknader: Løse stikkontakter blant annet ved siden av kjøleskap og kjøkkeninnredning. Noe bruk av skjøteledning. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

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 fremlagt godkjente tegninger av 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/rekvirent. Det er registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1987 den 05.03.2010. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det er fremlagt en enkel plantegning fra byggeår.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av fritidsboligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

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.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
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. 100 000. - og 300.000.-
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. 25.000. - og 50.000.-
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. 50.000. - og 100.000.-
10.1.1	Bad/WC Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad/WC Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/WC Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-