

Fritidsbolig 1 etasje
Lislimarken 28
3697 Tuddal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 05/02/2025

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:100, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Lasse Rud Einarsen (1/2) og Kristine Prestby (1/2)
Tomt:	1232,1 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 16. Lislimarken Tuddal. Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Kr 26 987.- årlig
Forsikringsforhold:	Frende
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1989
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.01.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det er vinter på befaringsdagen. Yttertak og taktekking, samt piper og beslag kan ikke befares grunnet snødekket tak. Befaring må foretas etter at snøen har smeltet. Takkonstruksjonen kan ikke inspiseres innenfra. Ingen loft. Røstet tak.
Oppdragsgiver:	Lasse Rud Einarsen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Lislimarken, Tuddal i Hjørtedal kommune. Naturtomt omgitt av naturlig vegetasjon. Skrånende fra biloppstilling, flatt rundt fritidsboligen ved hovedinngang. Utsikt mot Gaustaknea. Tilkomst via privat grusvei med bom.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig oppført som tømre i 1989 og tilbygget med bindingsverk i 2017. Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein, grus og noe fjell. Opprinnelig fritidsbolig fundamentert med pilar av lettklinker. Tilbygg er fundamentert med ringmurselementer og plate på mark. Terrasse er fundamentert med pilar av lettklinker. Veggkonstruksjon på opprinnelig fritidsbolig av 6" tømre. Tilbygg med konstruksjon av bindingsverk og statikk fra byggeår. Tilbygg har ytterkledning av stående trepanel. Kraftig bunngripe og kraftige hjørnekasser. Veggkonstruksjonen har vinkel mot tømre. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater mot det fri på opprinnelig fritidsbolig. Gesimser av synlig trestakro og sperreender. Takkonstruksjon av plassbygget sperretak på både opprinnelig fritidsbolig og tilbygg. Røstet tak med synlige åser. Takro av trebord, teknet med bordkledning. Takkonstruksjonen har vinkel. Ingen loft. Røstet tak. Takkonstruksjonen trukket ut i gavlvegg ved stue/kjøkken og har overbygget terrasse.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig oppført som tømre i 1989 og tilbygget i 2017. Fritidsboligen fremstår stort sett som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsboligen består av en eldre del og en nyere del, den er normalt vedlikeholdt, men det må påberegnes utgifter til videre vedlikehold. Det er blant annet gitt opplysninger om sporadisk tilfelle av mus og stokkmaur som bør holdes under oppsikt. Noe skjvhetter på pilarer og utettheter i stubbeloft som er vedlikeholdspunkter. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 2021.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1.etg: Takhøyde i røstet tak tilbygg er ca 3,27 m under ås. Takhøyde i røstet tak stue og kjøkken ca 3,10 m under ås. Takhøyde i flat himling i gang, bad og WC ca 2,30 m.

Tilbygg:

-Gang har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, flis på gulv mot grunn med varmekabel. Ventil i yttervegg. Spot i tak. Åpent til stue. To trappe trinn med ca 38 cm nivåforskjell til opprinnelig hytte. Trappe trinn er hengslet med lagringsrom.

-Stue med hems har beiset panel i tak med synlig ås, røstet. Beiset panel på vegger, laminatgulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler i tak. Åpent til gang. Stige til hems. Hems har et gulvareal på ca 11 m² med lakkert furugulv. Skråtak der tak går helt ned til gulv. Høyde under ås på hems ca 84 cm. Plassbygget hyller over vindu på gavlvegg.

-WC har beiset panel i tak, beiset panel på vegger. Flis på gulv, spot i tak. Gulvmontert WC. Enkel innredning med vask og speil.

-Bad/WC/vaskerom har beiset panel i tak, beiset panel på vegger med mosaikkflis på vegg i dusjsone. Flis på gulv med varmekabel.

Nedsenket dusjnische med mosaikkflis. Sokkelflis opp under veggpanel. Avtrekksvifte på yttervegg. Spot i tak. Gulvmontert WC.

Dusjarmatur på vegg WC. Det er laget skillevegg/skap som inneholder varmtvannsbereider. Hovedstoppekran. Fordelerskap for rør-i-rør-system. Bryter for varmekabel til vannrør. Kran til vaskemaskin. Trykkttank.

Opprinnelig fritidsbolig:

-Mellomgang har panel i tak med synlig ås, røstet. Beiset tømmervegger og malt panel på vegger. laminatgulv på trebjelkelag med stubbeloft. Trippelt garderobeskap. Røykvarsler i tak. Panelovn. Åpning til stue/kjøkken.

-Bod har panel i tak, tømmervegger og panelvegger, malt tregulv på bjelkelag med stubbeloft. Plassbygget hyller. Brannslukningsapparat. Sikringsskap med automatsikringer.

-Soverom 1 har panel i tak med synlig ås, beiset tømmervegger og beiset panel på vegger, laminatgulv på trebjelkelag med stubbeloft.

Lufteventil i yttervegg. Plassbygget skap. Panelovn. Røykvarsler i tak.

-Soverom 2 har panel i tak med synlig ås, beiset tømmervegger og beiset panel på vegger, laminatgulv på trebjelkelag med stubbeloft.

Lufteventil i yttervegg. Garderobeskap. Plassbygget køyeseng med dobbel underkøye. Panelovn. Røykvarsler i tak.

-Soverom 3 har panel i tak med synlig ås, beiset tømmervegger og beiset panel på vegger, laminatgulv på trebjelkelag med stubbeloft.

Lufteventil i yttervegg. Plassbygget køyeseng med dobbel underkøye. Panelovn. Røykvarsler i tak.

-Stue/kjøkken åpen løsning har panel i tak med synlig åser, røstet tak. Beiset tømmervegger. Laminatgulv på trebjelkelag med stubbeloft.

Terrassedør til overbygget terrasse i gavlvegg. Ventil i yttervegg. Skifersatt lettlinkerpipe med sotluke. Vedovn med glass. Panelovn på vegg. Åpent til mellomgang.

Listverk: Beiset og malt listverk. Slette taklister. Listefritt i tak med tømmervegger. Slette og profilerte gerikter. Slette gulvlist.

Innerdører: Grå og kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Flat terskel til bad/WC/vaskerom. Dørblad med glass mellom gang og mellomgang mot tilbygg. Generelt: Innerdører av heltre bør justeres. Bruksmerker på overflater, vegger, gulv og innerdører med karm og terskler. Bom i gulvflis på alle gulv, gang, WC og bad. Laminatgulv ligger mot dørterskler med uferdig finish. Parkett er lagt på eksisterende tregulv. Planavvik på trebjelkelag med stubbeloft på ca pluss/minus 20 mm. Noe svak statikk ved hard gange. Gulvkaldt.

Sotluke ligger nærmere brennbar enn 30 cm. Noe kryp i takpanel, blant annet synlig i mellomgang. Kryp rundt panel ved åser i tak.

Generelt sprekkdannelser i tømmervegger. Synlig isolasjon der panelbord er felt inn mot tømmervegger. Noe uferdig overflatebehandling på listverk ved vinduer. Musefeller plassert ut i WC-rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig oppført som tømre i 1989 og tilbygget med bindingsverk i 2017. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Kjøkkeninnredning, 2016.
- Vinduer og terrassedør, 2016.
- Tilbygg med stue, gang, bad og WC, 2017.
- Innlagt vann og avløp, 2017.
- Taktekking med takrenner og beslag, 2017.
- Bygget frittstående bod, 2017.
- Gulv på terrasse, 2017.

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:	3 428 000,-	
- Fradrag:	598 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 830 000,-	2 830 000,-
Verdi bod som ny i dag:	170 000,-	
-Fradrag:	11 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	159 000,-	159 000,-

Tomteverdi: **1 000 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 3 500 000,-

Låneverdi: 2 800 000,- (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 41 667,-

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	84	0	0	11	82	2
SUM BYGNING	84	0	0	11	82	2
SUM BRA	84					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod	0	10	0	0	0	10
SUM BYGNING	0	10	0	0	0	10
SUM BRA	10					

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:

Gang, stue med hems, WC, bad/WC/vaskerom (tilbygg)
Mellomgang, bod, 3 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning.

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. Det foreligger forskjellige fasade og plantegninger på fritidsboligen. Plantegning som viser tilbygg fra 2017 har inntegnet 3 stk soverom i eksisterende fritidsbolig og et vask/tørkerom. Vask/tørkerom er nå soverom og ett opprinnelig soverom er gjort større med vinkel og har fått bod med tilgang fra mellomgang. Tilbygget stue har hems med et gulvareal på ca 11 m² som ikke er målbart. Fasademessig er det endringer på blant annet sidefelt ved hoveddør, vindu i gavl mm. De faktiske forhold er beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Lavt rekkverk på terrasse. Det er satt ut musefeller på WC-rom. Det er mulighet for mus å komme inn i utette sprekker, blant annet ved stubbeloft og ved listverk på ytterdører og vinduer mot tømmervegger, samt i overgang mot tømre ved tilbygg. Det opplyses blant annet om: En lekkasje i vannrør på bad som er utbedret i 2024, det har vært sporadisk innslag av mus og stokkmaur, røropplegg er frostsatt under fritidsboligen og vannrør har tidligere frosset sist i 2021.

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.

05/02/2025

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 på stedlig grunn, sand, stein, grus og noe fjell. Opprinnelig fritidsbolig fundamentert med pilar av lettklinker. Tilbygg er fundamentert med ringmurselementer og plate på mark. Terrasse er fundamentert med pilar av lettklinker.

Merknader: Pilarer av lettklinker med skjevheter og pilarer som er rettet opp. Enkelte pilarer som er understøttet og rettet opp med trekiler. Dette er vedlikeholdspunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Fundamentert med pilarer og plate på mark.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Pilarer og plate på mark.

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Veggkonstruksjon på opprinnelig fritidsbolig av 6" tømre. Tilbygg med konstruksjon av bindingsverk og statikk fra byggeår. Tilbygg har ytterkledning av stående trepanel. Kraftig bunngrime og kraftige hjørnekasser. Veggkonstruksjonen har vinkel mot tømre. Gesimser av synlig tretakro og sperreender. Takkonstruksjon av plassbygget sperretak på både opprinnelig fritidsbolig og tilbygg.

Merknader: Konstruksjon med statikk fra byggeår. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot tømre. Generelt sprekkdannelse i tømmervegger. Ingen lufting av yttervegg på tilbygg. Det er ingen vannbrett/beslag over vinduer på tømre, fuktutsatt ved drivregn mm. Det gjenstår noe ubehandlet treverk slik som i gesimskasser mm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Hvite, fabrikkmalte og sidehengslet vinduer, samt fastkarmvinduer fra 2016. Utenpåliggende smårutet sprosser. Hvit fabrikkmalt terrassedør fra 2016. Utenpåliggende smårutet sprosser. Blåmalt hoveddør med fiskebeinsmønster og 2 stk hvite, fabrikkmalte sidefelt. Kostmalt ytterdør av ukjent årstall. Vinduer og ytterdør på tilbygg er trukket inn i veggliv.

Merknader: Vinduer og terrassedør fra 2016 gis TG 1. Noe værbitte hoveddør med bruksmerker og slitasje på dørterskel. Alle vinduer i tømre er montert uten vannbrett eller beslag i overkant, men de er godt overbygget av gesimskasse på 60 cm. Vinduer er utsatt for snø og vanninntak i overkant på gavlvegg. Vedlikehold og påkostninger 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 påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak på både opprinnelig fritidsbolig og tilbygg med statikk fra byggeår. Røstet tak med synlige åser. Taktro av trebord, tekket med bordkledning. Takkonstruksjonen har vinkel. Ingen loft. Røstet tak. Takkonstruksjonen trukket ut i gavlvegg ved stue/kjøkken og har overbygget terrasse. Lettklinkerpipe over tak med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperre og åstak med statikk fra respektive byggeår. Det er noen løse nettingpølser i luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen har vinkel som er vedlikeholdspunkt. Det er ikke mulig å sjekke takteking/innfesting, beslagsløsninger og overgang ved tilbygg grunnet vinter og snødekket yttertak. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe. Yttertak, overganger og beslagsløsninger må sjekkes når snøen har smeltet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1989/2017

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktro av trebord fra 1989/2017, tekket med bordkledning i 2017.

Merknader: Begrenset mulighet å sjekke yttertak/takteking og overganger med beslagsløsninger grunnet snødekket tak. Yttertak og beslag må sjekkes når snøen er smeltet. Se også pkt 4.1. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag. Beslag i kilrenner. Heldekkende pipebeslag med bøyle på topp. Takrenner og beslag fra 2017.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag fra 2017. Sjekkes etter vinter. Kilrenner på yttertak er vedlikeholdspunkt.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen loft. Røstet tak.

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.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og grus. Pilarer av lettklinkerblokker. Terrasse på ca 11 m². Overbygget i gavlvegg ved stue/kjøkken med tilgang fra terrassedør i stue og utvendig tretrapp. Gulvbjelker av eldre uimpregnert tre. Terrassegulv av impregnerte trebord fra 2017. Rekkverk av stående trepanel lik ytterkledning på tilbygg.

Rekkverkshøyde 80 cm. Røstet overbygget tak med synlige åser, plassbygget sperretak. Taktro av tre. Kraftige utskjært rekkverkssøyler/stolper.

Merknader: Noe skjevhet på søyler av lettklinker. Eldre gulvbjelker med noe svak statikk. Værbitte overflater.

Tømmervegg er fuktutsatt der terrassebord ligger mot tømre. Lavt rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe fundamentert på bakkenivå under opprinnelig fritidsbolig. Skifersatt pipe i stue/kjøkken. Sotluke på kjøkken. Vedovn med glass montert i pipe. Pipe over tak med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Pipekledning antatt fra 2017.

Merknader: Sotluke ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Ingen feietrinn på yttertak. Pipebeslag og overgang ved taktekking kan ikke inspiseres grunnet snødekket tak. Må inspiseres når snøen smelter. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

Ingen 8.1 Etasjeskillere

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater mot grunn på opprinnelig fritidsbolig. Planavvik på ca +- 20 mm. Noe skjevheter på pilarer under trebjelkelaget. Stubbeloft må sjekkes nærmere for utettheter, da det forekommer mus innvendig.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng. Trebjelkelag med pilar og plate på mark

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 Bad/WC/vaskerom

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Beiset panel i tak med spot. Beiset panel på vegger med mosaikkflis på vegg i dusjnise. Vegghengt dusjarmatur mot WC-rom. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Dusjdører av glass. Avtrekksvifte på yttervegg. Plassbygget benk i beiset tremateriale med benkeplate av oljet tre. Nedfelt porselenscum. Speilskap. Plassbygget skap som inneholder fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Hovedstoppekran. Bryter for varmekabel. Trykktank. Varmtvannsbereder. Kran til vaskemaskin.

Merknader: Våtrom fra 2017. Ikke komplett bygget som våtrom. Panel på vegger i våtsone. Trengt å komme inn i dusj. Dusjdører av glass slår mot WC og plassbygget skap ved varmtvannsbereder. Usikker overgang mellom veggflis og panel. Kun fuget. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inpsisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Mosaikkflis i nedsenket dusjnise. Sluk i dusjnise. sokkelflis opp under panel på vegg. Oppkant ved dørterskel på 30 mm.

Merknader: Våtrom fra 2017, ikke komplett bygget som våtrom. Usikker tettelsning mellom veggpanel og sokkelflis. Vannrør kommer opp i gulv og bryter med sokkelflis og veggpanel. Baderomsdør må justeres og det er liten luftspalte mellom dørblad og flat dørterskel. Bom i gulvflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2017
- 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 som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran bak veggflis i dusjnise. Smøremembran på gulv mot grunn. Boret fra tilstøtende rom fra WC mot dusjnise. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2017. Panel på vegger i våtsone. Ingen tilfredsstillende membranløsning bak veggpanel. Usikker tettelsning mellom veggflis i dusjnise og veggpanel. Usikker tettelsning i overgang veggpanel og sokkelflis på gulv. Rørgjennomføring i gulv nær dusjnise. Vannrør frøs i 2021. Det er skap med tekniske installasjoner i våtsone. Sees i sammenheng med 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1

11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2016

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 fra 2016. Kjøkkeninnredning i vinkel uten overskap. Fabrikkmalte grå fronter på underskap og skuffer. Profilerte fronter. Benkeplate av oljet heltre eik. Dobbel nedfelt, hvit porselenslum. Armatur med spylefunksjon. Avtrekksvifte til yttervegg. Integreerte hvitevarer. 80 cm bredde på nedfelt koketopp. Vannstoppersystem i kjøkkenbenk. Åpent til stue og mellomgang. Pipe med vedovn mot stue og gang. Terrassedør.

Merknader: Kjøkkeninnredning med normale bruksmerker. Noe planavvik og klirr i gulv ved hard gange. Ingen sprutplate bak vaskekum og koketopp.

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 1

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2017

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjon fra 2017. Gulvmontert WC i eget rom og gulvmontert WC på bad. Vanninstallasjoner til kjøkken antatt i samme periode som tilbygg. Det er merket hovedstoppekransen i plassbygget skap på bad. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser på bad. Varmtvannsbereder og trykktank plassert i plassbygget skap på bad. Offentlig VA. Vannstoppersystem montert i kjøkkenbenk. Vanninstallasjoner fra 2017 med dokumentert utførelse fra rørlegger.

Merknader: Det er synlige uisolerte avløpsrør under stubbeloft på opprinnelig fritidsbolig. Det ligger isolert vannrør med varmekabel på bakken under opprinnelig fritidsbolig. Vannrør og avløp er frostutsatt, men det er tinefunksjon til vannrør inne på bad. Vannrør frøs i 2021. Uisolerte vann og avløpsrør er vedlikeholdspunkt.

TG 2

13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

188 L varmtvannsbereder fra 2017, plassert i skap på bad. Lekkasjesikret ved at den står på flislagt badegulv med sluk

Merknader: Varmtvannsbereider fra 2017 har ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt. Skapet som er bygget til varmtvannsbereider gjør det trangt å komme inn i dusjen, da dusjdøren ikke får full åpning.

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.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger. Avtrekksvifte på yttervegg i bad/WC/vaskerom. Avtrekksvifte til yttervegg på kjøkken.

Merknader: Vinduer fra 2016 har ingen ventiler. 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.

TG 1 13.6 Toalettrom

Gulvmontert WC i eget rom i tilbygg fra 2017. Rommet har beiset panel i tak, beiset panel på vegger. Flis på gulv, spot i tak. Enkel innredning med vask og speil.

Merknader: Normale bruksmerker på overflater. Det er bom i gulvflis. Det er plassert musefeller i rommet.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Frittstående bod fra 2017. Fundamentert med pilar av betongblokker på stedlig grunn. Uisolert trebjelkelag. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning med stav utførelse. Kraftig skråstilt bunnstokk og utskjærte hjørnestolper. Uisolert. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Røstet tak med synlig ås. Taktro av trebord, tekket med bordkledning. Kraftige vindskibord og takrenner av tre. Plassbygget ytterdør med smijernhengsler. Innlagt strøm.

Merknader: Yttertak kan ikke inspiseres grunnet vinter. Noe gjenstående overflatebehandling utvendig. Ingen kjetting i tretakrenne. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1989/2017

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2017

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V skjult og åpent elektrisk anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1989. Renovert ved tilbygging i 2017. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod ved mellomgang. Panelovner på vegger. Varmekabler på gulv i tilbygg.

Merknader: 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 levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på opprinnelig fritidsbolig fra 1989. Det er gitt ferdigattest på tilbygg og bod i 2017. 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 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.
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, 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.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.2.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Bad/WC/vaskerom 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.-