

Fritidsbolig 1.etg m flere bygg
 Drivarbekkdalen 160
 3890 Vinje



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 08/12/2025

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:118, Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Hans Jacob Seilø (1/2) og Joachim Loe Seilø (1/2)
Tomt:	10711,4 m²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	LNFR. Kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 3 289,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1942 (antatt av selger)
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen tilgjengelighet for inspeksjon av tak på loft over tilbygget soverom. Fritidsboligen har ringmur med utilgjengelig kryperom. Kun mulig å inspisere fra lufteluke og fra en liten utvendig kald jordkjeller.
Oppdragsgiver:	Joachim Loe Seilø
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Drivarbekkdalen i Vinje kommune. Tomten ligger helt inntil fylkesvei med avkjørsel fra fylkesvei. Tomten er å anse som en naturtomt, omgitt av naturlig vegetasjon og skog. Noe kupert terreng. Stort tomt med et areal på ca 10,7 dekar. Tomten har 6 bygninger.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av plasstøpt betong og sparestein. Ringmur har utilgjengelig kryperom og en liten jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbelloft av trebord mot grunn. Konstruksjon av tømre på opprinnelig fritidsbolig og med reisverk på tilbygg. Ytterkledning av tømmermannspanel med bunnstokk. Gesimskasser av synlig tretaktrø på langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser, statikk fra byggeår. Taktrø av trebord, tekket med papp. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere vinkel over kjøkkendel og over tilbygget soverom. Takkonstruksjonen har kaldt krypeloft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i antatt 1942. Fritidsboligen fremstår konstruksjonsmessig som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Usikre årstall for både opprinnelig tømre og senere tilbygg. Fritidsbolig uten godkjent innlagt vann og avløp, men med strøm. Sikringsskap med automatsikringer av nyere dato på 2000-tall. Eldre fritidsbolig med stort etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig, det må påberegnes umiddelbare kostnader til blant annet takteking og pipe. Fritidsboligen er å anse som ett renoveringsobjekt med lav standard. Ved renovering må det påberegnes at det avdekkes flere skjulte skader. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid eiendommen siden 01.09.2025, ref grunnbok. Eiendommen har 6 bygninger. Det er kun registrert to bygninger i kartverket: BID 166540984 fritidsbolig og BID 166541328 anneks/gjestehytte. Resterende bygninger er ikke registrert med BID (byggningsidentifiseringsnummer).

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

1. etg: Takhøyde er ca 1,96 m til 2,12 m.

-Todelt kjøkken. Del 1 har malte plater i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag mot grunn. Pusset og malt teglpipe med sotluke og eldre vedovn. Inspeksjonsluke i tak. Utslagsvask med sommervann. Hoveddør til det fri. Åpning til kjøkkendel 2. Del 2 har malte plater i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag mot grunn. 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2000-tall.

-Stue har malt panel i tak med dragere, finerplater på vegger, ubehandlet furugulv på trebjelkelag mot grunn. Plassbygget peis av tegl med åpen grue. Inspeksjonsluke i tak til krypeloft.

-Mellomgang har finerplater i tak, finerplater og panel på vegger, furugulv på trebjelkelag mot grunn. Brannslukningsapparat.

-Soverom har malte plater i tak, delvis skråtak. Finerplater på vegger, furugulv på trebjelkelag mot grunn. Plassbygget skap.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Eldre gulvlister med bruksmerker og slitasjer. Innerdører: Eldre innerdører av heltre. Malte innerdører. Vanlige dørterskler. Dør mellom stue og kjøkken er eldre boddør med fiskebeinsmønster.

Resterende innerdører. Heltredører med tre speil. Bruksmerker og slitasjer. Innerdører går trangt og må justeres. Generelt: Eldre overflater med stort etterslep på vedlikehold. Fuktig innemiljø i fritidsboligen på befaringsdagen. Fukt/kondens renner av innvendige finerplater og innvendig på vinduer. Overflatebehandling på malte takoverflater flasser og takplater sveller grunnet fukt. Det er målt fukt i trepanel på opp til 20% innvendig på befaringsdagen. Det lukter sot fra ildsted innvendig. Ildsted i stue har løsnet fra vegg/pipe og står skjevt. Det er muselort innvendig i stue og kjøkken. Generelt lave takhøyder fra ca 1,96 m til 2,12 m. Tildels store slitasjer på alle overflater tak, vegger og gulv. Antatt ingen isolering. Ingen isolering synlig i inspeksjonsluker på loft. Fritidsboligens innvendige overflater bør totalrenoveres. Nivåforskjell mellom kjøkkendel og stuedel. 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 som tømre i antatt 1942. Det foreligger opplysninger om følgende endringer med usikre årstall:

-Fritidsboligen er etter opprinnelig byggeår kledd utvendig.

-Har fått tilbygg og innkledd terrasse som bod.

-Har nyere innvendig overflater enn byggeår.

-Sikringsskap med automatsikringer på kjøkkendel 2, 2000-tall.

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:	2 072 000,-	
- Fradrag:	1 880 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	192 000,-	192 000,-
Verdi anneks som ny i dag:	648 000,-	
- Fradrag:	466 000,-	
= Teknisk verdi anneks:	182 000,-	182 000,-
Verdi boder som ny i dag:	163 000,-	
- Fradrag:	115 000,-	
= Teknisk verdi boder:	48 000,-	48 000,-
Tomteverdi:		850 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 000 000,-
Låneverdi:		800 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Eiendommen har stor tomt, det er ingen direkte sammenlignbare eiendommer i området.

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	47	0	0	7	47	0
SUM BYGNING	47	0	0	7	47	0
SUM BRA	47					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Enkel bod/utedo 1	0	7	0	0	0	7
Enkel bod/utedo 2	0	5	0	0	0	5
Bod med badekar	0	5	0	0	0	5
Bod innredet	0	7	0	0	0	7
SUM BYGNING	0	24	0		0	24
SUM BRA	24					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Gjestehytte	31	0	0	0	31	0
SUM BYGNING	31	0	0	0	31	0
SUM BRA	31					

BRA-i:

1. etg: Todelt kjøkken, stue, mellomgang, soverom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger ingen tegninger av fritidsboligen. Fritidsboligen har terrasse som vinterstid kan benyttes som bod, det er skodder på veggene til å åpne. Arealet på 7 m², settes som terrasseareal. Rombruken beskrives slik som den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Fritidsboligen har ikke lovlig innlagt vann, men det er utslagsvask med vannkran og sommervann på kjøkken. Fritidsboligen har ingen utslippstillatelse. Generelt lave takhøyder i fritidsboligen fra ca 1,96 m til 2,12 m.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak (slak takvinkel med papp). Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Eldre fritidsbolig med etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig. Det må påberegnes større kostnader på fritidsboligen grunnet etterslep på vedlikehold. Blant annet så har takteking stedvis løsnet og blåst av, vindski er løse og løsner fra vegg/tak, pipen går i oppløsning over yttertak. Ringmur med utilgjengelig kryperom der trebjelkelag ligger fuktutsatt til mot grunn. Ved renovering vil det kunne avdekkes skjulte skader som ikke er synlig på befaringsdagen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

08/12/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av plasstøpt betong og sparestein. Ringmur har utilgjengelig kryperom og en liten jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbeloft av trebord mot grunn.

Merknader: Ringmur av plassbygget betong og sparestein med sprekkdannelser og riss. Noen ventiler i ringmur. Ringmur er forblendet med naturstein på tilbygg. Forblendingen raser ut og har sluppet fra ringmuren grunnet frostspreng. Risiko/konsekvens: Etterslep på vedlikehold og sprekker i ringmur/forblending med frostspreng, det må utføres reparasjoner for å unngå ytterligere forringelse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Jordkjeller med plasstøpt betong og fjell på tilbygg. Kryperom under resterende fritidsbolig.

Merknader: I jordkjeller er det fuktig og fritt vann står på gulv. Resterende kryperom er utilgjengelige. Slike kryperom er stor risikokonstruksjon for fukt og skjulte skader må påberegnes. Avdekket ved renovering. Risiko/konsekvens: Fuktig i liten jordkjeller. Trebjelkelag med utilgjengelig kryperom som ikke har tilfredsstillende luftinger er stor risikokonstruksjon for fukt, råte og sopp der stubbeloft ligger mot grunn uten fuktsikring. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Ringmur med kryperom. Vann følger fjell/terreng og kan bli stående på fjellgrunn i jordkjeller.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemur.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av tømre på opprinnelig fritidsbolig med reisverk på tilbygg. Statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med bunnstokk. Gesimskasser av synlig tretaktro på langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider.

Merknader: Konstruksjon av tømre på opprinnelig fritidsbolig med reisverk på tilbygg. Statikk fra byggeår. Etterslep på utvendig vedlikehold. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ytterkledningen er fuktutsatt der den ligger ned mot bakkenivå og mot bunnstokk. Sprekker på ytterkledningen. Råtedannelse der ytterkledningen ligger mot bakkenivå.

Risiko/konsekvens: Etterslep på vedlikehold og fuktutsatt ytterkledning som ligger ned mot bakkenivå. Påbegynnende råte som forringer konstruksjonens levetid. 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 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Eldre vinduer og ytterdører. Røde kostmalte og sidehengslet doble vinduer med smårutet glass. Skodder på vinduer. Plassbygget dør på bod. Hoveddør på kjøkken. Heltredør som er rød kostmalt med fiskebeinsmønster.

Merknader: Eldre vinduer og dører med ukjent årstall. Etterslep på vedlikehold. Værbitte og slitte utvendig. Fuktig innemiljø. Vann/kondens på vinduer og dører innvendig. Eldre vinduer og dører anses utgått på levetid. Ingen tilfredsstillende vannbrett/beslagsløsninger over vinduer

Risiko/konsekvens: Etterslep på vedlikehold som forringer levetid, mye fukt og kondens på innsiden av fritidsbolig. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser. Statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med papp. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere vinkel over kjøkkendel og over tilbygget soverom. Takkonstruksjonen har kaldt krypeloft. Teglpipeline over yttertak ca midt på takflate mot kjøkken.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser med statikk fra byggeår. Etterslep på vedlikehold. Svai på takflater. Ingen luftet takkonstruksjon. Svak statikk på takkonstruksjon. Teglpipeline går i oppløsning over yttertak. Teglpipeline har ramlet ned på taktro. Løse pipebeslag. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Risiko/konsekvens: Eldre svak statikk, det må umiddelbart utføres tiltak på yttertak, etterslep på vedlikehold forringer både konstruksjon og yttertak generelt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

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 ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra eldre ukjent årstall, teknet med papp fra ukjent årstall. Ingen sløyfer og lekter på papptekking.

Merknader: Taktro er inspisert der det er mulig i gesimser og fra loft. Taktekkingen av papp går i oppløsning. Deler av papptekking har blåst av. Fukt og råte på taktro der papp har blåst av. Vindskibord løsner fra taksperre, og fukt renner på innsiden. Stort etterslep på vedlikehold. Ny takteking må umiddelbart utføres for å unngå større skader på taktro og takkonstruksjon. Deler av teglpipe ligger på taktro. Risiko/konsekvens: Det må umiddelbart utføres tiltak for tekking av yttertak som er forringet av etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag.

Merknader: Eldre takrenner og nedløp. Ingen overband på takrenner. Takrenner og nedløp har sin funksjon. Noe værbit og falmet overflater. taknedløp må føres vekk fra ringmur.

Risiko/konsekvens: Noe lang avstand mellom takrennekroker som utsetter takrenner for belastning vinterstid. Taknedløp må føres vekk fra ringmur for å unngå mer fukt i kryperom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

TG 3 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt krypeloft med tilgang fra inspeksjonsluke fra kjøkken, og inspeksjonsluke i stue. Ingen tilgjengelighet for inspeksjon over tilbygget soverom. Synlig tretaktro og synlig sperretak med åser og synlig konstruksjon av tømre på opprinnelig fritidsbolig. Loft er ikke gulvet for lagring.

Merknader: Kaldt krypeloft fra byggeår. Ingen tilgjengelighet over tilbygget soverom. Ingen luftet takkonstruksjon. Ingen isolering. Mye muselort. Fuktskjolder/utett rundt pipe.

Risiko/konsekvens: Ingen isolering og dampspærre mot kald side, risiko for kondens og fukt. Ingen tilfredsstillende lufttilgang for å lufte ut kondens. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på 7 m² hvorav alt er overbygget. Terrasse har vegger med skodder som kan lukkes vinterstid, da fungerer terrasse som kald bod. Tilgang fra gang ved soverom og fra enkel utvendig trapp. Noe panel i tak og synlig taktro, noe panel på vegger og yttervegger, tregulv på trebjelkelag på fundamentert på stedlig grunn. Plassbygget dør til det fri.

Merknader: Terrasse med etterslep på vedlikehold. Eldre overflater. Ukjent årstall.

Risiko/konsekvens: Vedlikehold er påkrevet, sees i sammenheng med tak og veggkonstruksjonen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipeline fra byggeår, fundamentert på stedlig grunn. Pusset og malt teglpipeline med eldre vedovn på kjøkken. Sotluke i teglpipeline på kjøkken. Plassbygget peis av tegl med åpen grue i stue. Upusset teglpipeline på loft. Teglpipeline over yttertak uten pipebeslag og uten bøyler på topp.

Merknader: Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Stort etterslep på vedlikehold av pipe, særlig over yttertak. Pipe går i oppløsning og deler har falt ned på taktro. Plassbygget teglpeis i stue har løsnet fra pipe/brannvegg. Påviste skader og mangler vil medføre fyringsforbud. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Risiko/konsekvens: Utett pipe og ildsted som løsner fra brannvegg/pipe vil medføre fyringsforbud. Manglende feietrinn er fare for trygghet ved inspeksjon/feieing. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere. Trebjekelag med statikk fra byggeår. Stubbelloft av trebord mot grunn. Ingen innvendige trapper

Merknader: Trebjekelag med statikk fra byggeår. Trebjekelag ligger fuktutsatt til mot utilgjengelig kryperom og er fuktutsatt innvendig. med renovering må det påberegnes at det avdekkes skjulte skader på bjelkelag, stubbelloft og bunnsvill. Det er muselort innvendig i stue og på kjøkken. Risiko/konsekvens: Fuktutsatt trebjelkelag og stubbelloft mot grunn er fare for sopp og råtedannelse. 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.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Ingen våtrom.

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen godkjent innlagt vann og avløp.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen godkjent innlagt vann og avløp.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen godkjent innlagt vann og avløp.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken.

TG 3 11.1 Kjøkken.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ingen innlagt vann. Eldre kjøkkeninnredning, ukjent byggeår. Plassbygget malt kjøkkeninnredning i begge kjøkkendeler. Plassbygget overskap, plassbygget benker, plassbygget høyskap. Sikringsskap er plassert i kjøkkendel 2. Pipe med eldre vedovn i kjøkkendel 1. Hoveddør i kjøkkendel 1. Utslagsvask med sommervann i kjøkkendel 1.

Merknader: Eldre plassbygget kjøkkeninnredning med bruksmerker og slitasjer. Muselort.

Risiko/konsekvens: Kjøkken må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp. Det vannet som bæres inn i hytta kan slippes ut til terreng, det er sommervann på vegg i kjøkkendel 1. Det er utedo i bod.

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 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventil i yttervegg.

Merknader: Fritidsboligen har ingen tilfredsstillende ventiler. Det må monteres flere ventiler i yttervegger. På befaringsdagen var det fukt/kondens innvendig i fritidsboligen på både vegger og innvendig på vinduer. 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. Risiko/konsekvens: Manglende ventiler medfører fuktig inneluft/kondensproblemer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

1. Enkel bod/skjul med utedo. Fundamentert på stedlig grunn. Pilar av høllstein. Trebjelkelag mot grunn. Konstruksjon av reisverk, ytterkledning av stående trepanel. Pulttakkonstruksjon tekket med papp.
2. Enkel bod/skjul med utedo. Fundamentert på stedlig grunn. Pilar av høllstein. Trebjelkelag mot grunn. Konstruksjon av reisverk, ytterkledning av stående trepanel. Pulttakkonstruksjon tekket med bølgeblekk.
3. Gjestehytte/anneks. Fundamentert på stedlig grunn. Pilar av plasstøpt betong. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av stående trepanel/lektekledning. Saltakkkonstruksjon tekket med torv. Tre innvendige rom, gang, stue og soverom. Panel og dragere i tak, finerplater på vegger, furugulv. Innlagt strøm. Pipe og plassbygget peis i stue.
4. Innredet bod 1. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur med trebjelkelag mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av stående trepanel/lektekledning. Saltakkkonstruksjon tekket med torv. Ett innredet rom med badekar og varmtvannsbereder. Vann til vegg.
5. Innredet bod 2. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur med trebjelkelag mot grunn. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur med trebjelkelag mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av stående trepanel/lektekledning. Saltakkkonstruksjon tekket med torv. Ett innredet rom.

Merknader: 1. Enkel bod/skjul som har funksjon som utedo og vedskjul. Stort etterslep på vedlikehold. Skjevheter på vegger og tak. Værbitt, slitt takteking med mosedannelser. TG 3. Bygningen har liten eller ingen verdi.

2. Enkel bod/skjul som har funksjon som utedo og vedskjul. Stort etterslep på vedlikehold. Skjevheter på vegger og tak. TG 3. Bygningen har liten eller ingen verdi.

3. Gjestehytte/anneks med etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig. Fuktig i grunn under bygningen og det er tett rundt pilarer og dårlig luftsirkulasjon, utsetter bjelkelag og stubbeloft for fukt. Fuktig/kondens innvendig. Vedlikeholdsbehov på vinduer, ytterdør og ytterkledning. Ytterkledning står fuktutsatt til ned mot bakkenivå med påbegynnende råte. Torvtaket er skrint og har mye busker og små trær der røtter kan vokse ned mellom tekking og skape lekkasje. Pipe og peis med sprekke-dannelser. Pipe over yttertak uten beslag, fuktutsatt. TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4. Innredet bod med badekar. Noe vedlikehold er utført utvendig, men vedlikehold gjenstår på vindu, dør, ytterkledning og yttertak. TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Innredet bod med etterslep på utvendig vedlikehold, vindu, dør, ytterkledning og yttertak. TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Risiko/konsekvens: Etterslep av vedlikehold generelt, forringer bygningenes levetid. Det må utføres utvendig vedlikehold på alle bygningene for ikke å forringe bygningenes levetid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes på alle bygninger. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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. Eldre

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2000-tall

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 elektrisk anlegg. Ukjent opprinnelsesår. Antatt renoverert på 2000-tall. Sikringsskap med automatsikringer plassert på yttervegg i kjøkkendel 2.

Merknader: Det foreligger lite og ingen opplysninger om det elektriske anlegget. 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 i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på fritidsbolig bygget i 1942. 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.

NS 3600 som omhandler teknisk tilstandsanalyse ved omsetninger av boliger, viser til i pkt 13.1 i standarden at det: For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 og TG 3, skal gjøres en vurdering av tiltak ut fra sannsynlig årsak. Tiltak kan være: Fysiske tiltak på byggverket, anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser, risikovurdering (for forhold med fare for liv og helse). Denne rapporten beskriver bygning og bygningsdeler slik de framstår på befaringsdagen uten at det foretas destruktive inngrep i bygningskroppen, men unntak av hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, der dette er hensiktsmessig og mulig å utføre. Rapporten må ellers leses i sammenheng og brukes aktivt på befaring, rapporten er ingen fasit, men til hjelp for egen undersøkelsesplikt. Feltene med merknader bes det vies ekstra oppmerksomhet, da det er dette feltet som opplyser om de feil/avvik som er avdekket på befaringsdagen, det er også i dette feltet det kommer frem risiko/konsekvens. Selve merknadene må også kunne forstås som en del av risiko/konsekvens utredning, det kan være flere konsekvenser enn det som kommer direkte frem av setningen risiko/konsekvens, derfor må rapporten leses i sin helhet. Det er ett krav til å anslå en ca sum for kostnad til utbedring ved TG 3, det er det ikke ved TG 2, selv om også denne tilstandsgraden ofte vil medføre en kostnad avenging av hva som er skrevet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
11.1	Kjøkken. Kjøkken.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-