

Våning 1 1/2 etg med flere bygninger
Bondalsvegen 401
3697 Tuddal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 0 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 1 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 17 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 01/07/2025

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:108, Bnr: 3 og 4 |
| Hjemmelshaver: | Gunn Marit Stuverud Bekkhus |
| Tomt: | 3 teiger totalt: 489165.2 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Boplikt |
| Adkomst: | Offentlig til privat |
| Vann: | Privat vann |
| Avløp: | Privat avløp |
| Regulering: | Nåværende. LNRF - tiltak for stedbunden næring, kommuneplanens arealdel |
| Offentl. avg. pr. år: | Ikke oppgitt |
| Forsikringsforhold: | Ikke oppgitt |
| Ligningsverdi: | Ikke oppgitt |
| Byggeår: | Ukjent |
| Fnr: | 0 |

BEFARINGEN:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Befaringsdato: | 19.05.2025 |
| Forutsetninger (hindringer): | Ingen luke i 2. etg for inspeksjon av takkonstruksjon innvendig eller på tilbygg over bad/wc. Ingen inspeksjonsmulighet under tilbygg. |
| Oppdragsgiver: | Olaf Bekkhus |
| Tilstede under befaringen: | Ingen |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS2 |

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Stor eiendom på totalt drøye 489 dekar med skog og utmark. Beliggende med tilgang fra Bondalsvegen i Tuddal, Hjartdal kommune. Tunet har skrånende naturtomt, omgitt av naturlig vegetasjon, fjell og natur, og ligger i landlige omgivelser i LNF-område. Tomten/tunet består av i alt 6 stk eldre bygninger. Eiendommen generelt er registrert med 12 eldre bygninger pr dd. Selger opplyser at gnr 108 bnr 4 som har en registrert eldre annen landbruksbygning også medfølger salget av eiendommen gnr 108 bnr 3. 108/4 er ett feste med fiktive grenser og ett oppgitt areal på 100 m².

OBS: Før salg vil fritidsboligen på Bondalsvegen 414 som er registrert på 108/3 med tilhørende BID 166034353 og 166034345 skilles ut med ett areal på ca 2,5 dekar som kommer til fratrekk på 108/3 og følger ikke med på salget av 108/3.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, sand, jord og steinholdig grunn. Grunnmur av stablet og muret gråstein med delvis jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår med stubbeloft mot grunn og mot jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Konstruksjon av tømre på våning og konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår på tilbygget vindfang, bad, wc og gang. Ytterkledding av tømmermannspanel og trepanel med over og underligger/lektekledding. Vannbrett med belte på ytterkledding mellom 1.etg og 2.etg. Innkasset lafteknuter. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. (En ukledd gavlvegg med synlig tømre). Gesimskasser av synlig tretakro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider og synlige åser på gavl. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår, delvis takro av trebord teknet med bølgeblikk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Våningshus 1 1/2 etasje med loft, opprinnelig bygget i 1900 +- (ukjent årstall). Våningen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt. for vesentlige endringer etter byggeår. Våning med meget lav standard. Det er stort etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig. Bygningen er nærmes kondemnabel og det må foretas større renovering og påkostninger for ivareta eldre tømmerdel. Bygningen har skader etter langvarige vannlekkasjer på kjøkken. Det er innlagt vann og etablert wc, men det er ingen fungerende våtrom, wc eller kjøkken. Våningen har ingen fungerende el-anlegg. Det foreligger ingen sikre årstall angående byggeår eller når det er foretatt utvendig ytterkledding mm. Bygningen har fuktig jordkjeller med sopp og råte i bjelkelag. Rådfør generelt alltid med en bygmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten

ANNET:

Selger har eid festeeiendommen siden 01.09.1993. Før salg vil fritidsboligen på Bondalsvegen 414 med tilhørende BID 166034353 og 166034345 skilles ut med ett areal på ca 2,5 dekar som kommer til fratrekk på 108/3 og følger ikke med på salget.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1.etg: Takhøyde er fra 2,15 mn til 2,28 m.

- Vindfang har malt panel med dragere i tak, malt panel og malte plater på vegger, samt malt tømre. Gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn/jordkjeller. Tett svingtrapp til 2.etg med plassbygget kott under trapp.
- WC har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn/jordkjeller. Ventil i yttervegg. Gulvmontert WC, vask.
- Bad har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv under badekar. Ventil i yttervegg. Vask, badekar og 120 L eldre varmtvannsbereder.
- Kjøkken har malt panel i tak med malte dragere, malte tømmervegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn/jordkjeller. En eldre vegghengt varmtvannstank. Brannmur med vedovn og røyr. Ventil i pipe.
- Stue har malt panel i tak med malte dragere, malte tømmervegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn/jordkjeller. Kjellerlem til jordkjeller. Plassbygget peisgrue som er pusset og malt, og innsatt vedovn.
- Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og glatte taklister. Profilerte gerikter og glatte gerikter. Glatte gulvlist. Innerdører: Eldre beiset heltredører med fire speil og eldre, slette finerdører. Ingen luftet dørterskler. Vanlige dørterskler og eldre tilhugget dørterskel. Generelt: Eldre bygning med behov for totalrenovering av alle innvendige overflater. Stort etterslep på vedlikehold. Bygningen er ubebolig og anses som kondemnabel. Det er ingen fungerende rom. Ingen fungerende våtrom. Det er mye muselort i alle rom. Fuktskader i tak, vegger, og råttent trebjelkelag. Bjelkelag ligger mot grunn og mot fuktig jordkjeller med sopp. Det lukter fukt og råte etter vannlekkasje på kjøkken. Kjøkken er totalt råttent på gulv og innredning. Innvendig trapp har ingen rekkverk eller håndløper på vegg. Avstand mellom etasjeskiller og trappenese på 1,74 m.

2.etg: Takhøyde er fra 1,86 m til 2,28 m. Lave takhøyder med gulvareal på 50 m².

- Gang har røstet tak, lav takhøyde. Ingen himling, ser rett opp i bølgeblikkplater. Uisolerte vegger av utvendig trepanel og tømmervegger, malt tregulv. Tett svingtrapp ned til 1.etg med avstand fra takås til gulv på 1,58 m.
- Mellomgang har røstet tak, lav takhøyde. Ingen himling, ser rett opp i bølgeblikkplater. Uisolerte vegger av utvendig trepanel og tømmervegger, malt tregulv. Åpning til gang.
- Rom 1 har malt panel i tak med malte åser. Røstet himling. Malt panel på vegg og malte tømmervegger. Gulvteppe på tregulv. Sikringsskap med porselenssikringer. Hovedsikring.
- Rom 2 har malt panel i tak, både flat himling og delvis skrå himling. Synlige malte åser i skrå himling. Malte tømmervegger. Gulvteppe på tregulv. Pipe av muret gråstein.
- Listverk: Ingen listverk i gang og mellomgang. Malt listverk ellers. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlist. Innerdører: Eldre malte heltredører med tre speil. Eldre vanlige dørterskler. Lave dører på ca 1,70 m. Generelt: Eldre bygning med stort etterslep på vedlikehold. Alle overflater må totalrenoveres. Lave takhøyder der kun 6 m² er målbar bruksareal. Muselort. Uisolert gang og mellomgang. Ingen takro i gang og mellomgang. Plassbygget pipe går i oppløsning. Ingen fungerende elektrisk anlegg. Større skjevheter på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Våningshus 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget som tømre i 1900 +-. Tilbygget antatt på 1950/60-tall. Det foreligger ingen opplysninger om endringer. Tilbygg har i sin tid etablert bad og wc.

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: | 3 060 000,- | |
| - Fradrag: | 3 011 000,- | |
| = Teknisk verdi bolig: | 49 000,- | 49 000,- |

| | | |
|-------------|--|--------------------|
| Tomteverdi: | | 1 700 000,- |
|-------------|--|--------------------|

| | | |
|--|--|----------------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi): | | = 1 950 000,- |
|--|--|----------------------|

| | | |
|------------|--|-------------------|
| Låneverdi: | | 1 560 000,- (80%) |
|------------|--|-------------------|

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Eiendommen består av 12 eldre bygninger pr dd og det medfølger ett feste på 108/3 som også har en eldre bygning. Det er totalt ca 489 dekar utmark og skog utenom gårdstunet. Det er ingen tilsvarende eiendommer å sammenligne med i området. Eiendommen har boplikt. Før salg vil fritidsboligen på Bondalsvegen 414 med tilhørende BID 166034353 og 166034345 skilles ut med ett areal på ca 2,5 dekar som kommer til fratrukk på 108/3 og følger ikke med på salget. Markedsverdien vurderes skjønnsmessig til kr 1 950 000,-

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 | 58 | 0 | 0 | 0 | 58 | 0 |
| 2.etg | 6 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 64 | 0 | 0 | 0 | 64 | 0 |
| SUM BRA | 64 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Vedskjul | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| Eldhus | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| Bur/loft | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Låve/fjøs | 0 | 89 | 0 | 0 | 0 | 89 |
| SUM BYGNING | 0 | 119 | 0 | 0 | 0 | 119 |
| SUM BRA | 119 | | | | | |

AREAL UTHUS/ANNEKS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Stall/løe | 0 | 23 | 0 | 0 | 0 | 23 |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 0 | 23 | 0 | 0 | 0 | 23 |
| SUM BRA | 23 | | | | | |

BRA-i:

1.etg: Vindfang, WC, bad, kjøkken, stue
 2.etg: Gang, mellomgang, 2 stk rom.

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. Bygningen har delvis målbart areal i 2.etg på kun 6 m2 med et gulvareal på 50 m2. Rom i 2.etg har vært brukt som soverom, men har ingen tilfredsstillende rømningsveier eller takhøyder som tilfredsstiller krav til rom for varig opphold. Det foreligger ingen plantegninger på eldre våning som viser aktuell rombruk. Rombruken i boligen er beskrevet slik det fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Rom i 2. etg er bare delvis målbare grunnet lave takhøyder.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe. Store etterslep av vedlikehold utvendig og innvendig på hele bygningen. Større råte/vannskader etter langvarig vannlekkasje på kjøkken. Trebjelkelag mot jordkjeller er råttent, og en trår mellom trebjelkelag.

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 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
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

01/07/2025

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.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentert på stedlig grunn, sand, jord og steinholdig grunn. Grunnmur av stablet og muret gråstein med delvis jordkjeller. Plate på mark på tilbygg.

Merknader: Grunnmur av gråstein og plasstøpt betong på tilbygg fra byggeår. Fuktig jordkjeller. Ingen andre rom enn jordkjeller under terreng. Lite eller ingen lufterventiler i grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Ingen krypekjeller, men delvis jordkjeller og lav høyde mellom bakkenivå og stubbeloft på del uten jordkjeller. Tilgang fra kjellerlem i stue.

Merknader: Ingen direkte krypekjeller, men jordkjeller og en liten avstand mellom stubbeloft og grunn som ikke er tilgjengelig. Det er fuktig på grunn i jordkjeller, og det er målt fukt i treverk på ca 100 % på befaringsdagen. Lite luftsirkulasjon. Fuktutsatt og råttent bjelkelag og stubbeloft. Vedlikehold 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.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Ringmur med kryperom.

Merknader: Våningen har ingen drenering. Ringmur med kryperom og jordkjeller.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av tømre på våning og konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår på tilbygget vindfang, bad, wc og gang. Ytterkledning av tømmermannspanel og trepanel med over og underligger/lektekledning. Vannbrett med belte på ytterkledning mellom 1.etg og 2.etg. Innkasset lafteknuter. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. (En ukledd gavlvegg med synlig tømre). Gesimskasser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider og synlige åser på gavl.

Merknader: Konstruksjon av tømre og bindingsverk med statikk fra byggeår. Stort etterslep på vedlikehold. Manglende ytterkledning på en gavlvegg. All ytterkledning er kondemnabel og må skiftes ut. Tømre ligger fuktutsatt til ned på grunnmur som har jordkjeller og kryperom med lite luftsirkulasjon. Tilbygg med vinkel som er vedlikeholdspunkt og uten tilfredsstillende overgang mot tømmervegg. 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 påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Eldre vinduer og ytterdør. Hvite kostmalte sidehengslet og doble vinduer, med tredelt og todelt inndeling. Hvite kostmalte sidehengslet enkle vinduer. Hvite kostmalte sidehengslet vinduer uten sprosseinndeling. Ukjent byggeår med ukjent årstall på vinduer og ytterdør. Hoveddør er eldre kostmalt uisolert heltredør med glass i dørblad og sidefelt med glass.

Merknader: Eldre kondemnabile vinduer som har utgått på levetid. Store slitasjer og etterslep på vedlikehold. Værbitte vinduer og ytterdør med avskallinger. Hoveddør utgått på levetid, kondemnabel. 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, takteking 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 statikk fra byggeår delvis taktro av trebord tekket med bølgeblekk. Teglpipeline fra byggeår over yttertak uten pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe. Svanker i takflate, svak eldre statikk. Fuktutsatt overgang ved tilbygg som er vedlikeholdspunkt. Ingen luftet konstruksjon. Usikker tetting på teglpipeline som går i oppløsning i 2. etg. Ingen bøyle på topp av teglpipeline. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Eldre ukjent

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

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 anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Delvis taktro av trebord tekket med bølgeblekk.

Merknader: Taktro kan delvis inspiseres fra loft/2. etg og delvis i gesimser og raft. Eldre fuktskjolder på taktro. Etterslep på vedlikehold. Rust på eldre takplater av bølgeblekk, ingen snøfangere og ingen feietrinn til pipe. Det er ikke forsvarlig å gå på tak og inspiserer rundt pipe, det er usikker tetteløsning på pipe som går i oppløsning på loft/2. etg. Papp, sløyfer og lekter kan ikke inspiseres da det er bølgeblekk på yttertak. Ingen papp på undertak observert ved inspeksjon fra loft/gang, usikker tetting under bølgeblekk. Vedlikeholdspunkt i overgang tilbygg. Værbitte vindski og israft. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Ingen takrenner og beslag på våningen.

Merknader: Fuktutsatt takfot og gesims. Fuktinntregning i pipe, råte på vindski og israft. Fuktutsatt takfot uten takrenner og beslag. 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: Våningen har ingen innvendig loft. Ingen mulighet for inspeksjon av flatt tak i 2. etg eller av takkonstruksjonen på tilbygg.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Ingen 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen balkonger eller terrasser. Utvendig trapp av strekkmetall.

7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av muret gråstein og tegl fra byggeår. Vedovn på kjøkken. Peisgrue i stue med vedovn. Teglsatt pipe uten beslag over yttertak mot yttervegg ved raft.

Merknader: Kondemnable pipe som går i oppløsning i 2.etg. Eldre ildsteder. Pipe og ildsted må totalrenoveres. Vedlikehold, påkostninger og utskiftinger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Trebjelkelag med statikk fra byggeår med stubbeloft mot grunn og mot jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg

Merknader: Trebjelkelag mot jordkjeller og grunn, totalt råttent etter langvarig vannlekkasje på kjøkken. Mettet av fukt. Trår i mellom trebjelkelag. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg. Delvis uisolert. Statikk fra byggeår. Knirk i gulv med skjevheter. Som bygget. 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: Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

10. Våtrom

10.1 Bad 1.etg

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling. Bad har takess, plater med tapet på vegger. Ventil i yttervegg. Vask, badekar og 120 L eldre varmtvannsbereder.

Merknader: Eldre våtrom, ukjent byggeår. Våtrommet må totalrenoveres. Det er fukt og råteskader i takhimling. Ingen avtrekksvifte. Muselort. Ingen fungerende våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv under badekar.

Merknader: Eldre våtrom, ukjent årstall. Muselort. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Ingen fungerende våtrom. Våtrommet må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Eldre ukjent

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. Plater med tapet på vegger. Gulvbelegg med oppkant. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Vegger av tømmer. Fuktmåling innvendig i rommet på over 24%.

Merknader: Eldre våtrom og membranløsning med ukjent byggeår. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet må totalrenoveres.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 3 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1950

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Plassbygget kjøkken fra 1950-tall. Overskap med slette malte fronter. Skyvedører i overskap. Skråstilt overskap. Ett plassbygget malt hjørneskap. En plassbygget benk av panelbord. Vedovn med røyr på kjøkken. Ingen hvitevarer.

Merknader: Kjøkkeninnredning, gulv og vegger med store råteskader etter langvarig vannlekkasje. Ingen fungerende kjøkken. 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

TG 3 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1950/60-tall

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og våtrom med ukjent eldre årstall. Gulvmontert wc i eget rom. Varmtvannsbereder på bad. Eldre vanninstallasjon med stoppekran på kjøkken. Privat VA.

Merknader: Ingen fungerende sanitær og våtrom. Ingen fungerende vanninstallasjon på kjøkken. Ingen fungerende varmtvannsbereder. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1960-tall

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

120 L varmtvannsbereder plassert på bad. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk

Merknader: Ingen fungerende eldre varmtvannsbereder. Liten kapasitet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen varmesentraler.

TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventil i yttervegg på bad og WC.

Merknader: Ingen tilfredsstillende ventilering. Ingen avtrekk fra bad og kjøkken. Det må monteres flere ventiler i yttervegger. 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. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 13.6 Toalettrom

WC har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn/jordkjeller. Ventil i yttervegg. Gulvmontert WC, vask.

Merknader: Eldre wc-rom med utslitte overflater. Ingen fungerende wc. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Vedskjul: Fundamentert på stedlig grunn, høllstein. Konstruksjon av reisverk. Ytterkledning av trepanel. Saltakkonstruksjon tekket med bølgeblikk, ingen taktro. Plassbygget boddør.

Eldhus: Fundamentert på stedlig grunn, høllstein. Trebjelkelag mot grunn. Konstruksjon av tømre. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og ås, tekket med bølgeblikk. Plassbygget dør. Ett rom med plassbygget peisgrue.

Eldre klassisk loft med utvendig trapp på svalgang. Rom nede og rom oppe.

Låve: Fundamentert på stedlig grunn, høllstein. Konstruksjon av tømre. Støpt gulv i fjøsdel. Innerholder fjøs, gang, grisebinge, låve og høyløe. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperrer og åser med statikk fra byggeår på låvedel. Nyere saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-tastoler over fjøsdel. Fjøsdel er tekket med nyere A-takplater, resterende med bølgeblikk. Møkkakjeller med lagringsplass.

Stall: Fundamentert på stedlig grunn, høllstein. Konstruksjon av tømre. Saltakkonstruksjon med plassbygget sperretak og åser. Tilbygget bod av reisverk med utvendig trepanel. Tekket med bølgeblikk. Bare deler av bygningen er målbar. Inneholder fire rom, inkludert tilbygget bod. Stort etterslep på vedlikehold. Råteskader. Ingen taktro.

Totalt registrert 12 eldre bygninger utenom våning. Det er noen Sefrak registrerte bygninger.

Merknader: Eldre bygninger i tunet med etterslep på vedlikehold. Alle bygningene har større renoveringsbehov. Bygningene har liten verdi, bruksverdi. Låve har delvis fått nyere tak for å bevare tømmerdel/fjøsdel. Bygningene må befares med forsiktighet, det er råte på låvebruer mm. Eiendommen har ytterligere 6 bygninger i utmarksområde pr dd som ikke er inspisert. Alle bygninger er av eldre dato med renoveringsbehov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. 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. 1950-tall

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

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

Det er påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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 ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg med ukjent årstall. Sikringsskap med porselen/skrusikringer plassert i rom 1 2.etg. Hovedsikring i samme rom.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ingen fungerende el-anlegg. El-anlegget er ute av drift og må totalrenoveres. Ved kjøp av brukt fritidsbolig, 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på våning eller andre eldre bygninger på eiendommen. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

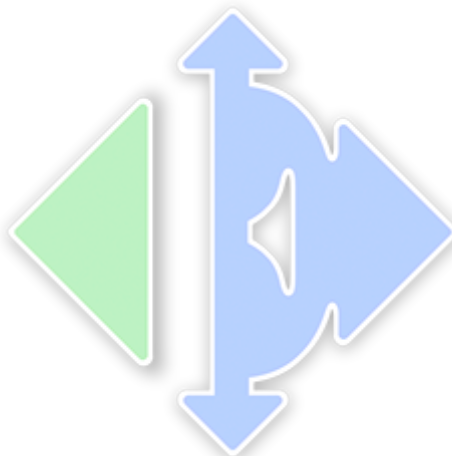
Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarings av våningen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

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 |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---------------------------------|---|
| 1.2 | Krypekjeller |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 2.1 | Yttervegger og veggkonstruksjon |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 4.1 | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 4.2 | Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 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. 50.000. - og 100.000.- |
| 7.1 | Piper og ildsteder |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 8.1 | Etasjeskillere |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1 |
| 10.1.1 | Bad 1.etg 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 1.etg 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 1.etg 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.- |
| 11.1 | Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000 |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1 |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 13.2 | Varmtvannsbereider |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2 |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000 |
| 13.5 | Ventilasjon |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.- |
| 13.6 | Toalettrom |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 14.1 | Garasje – uthus |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000 |

Våning 1 etg
Bondalsvegen 403
3697 Tuddal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 16/06/2025

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:108, Bnr: 5 |
| Hjemmelshaver: | Gunn Marit Stuverud Bekkhus |
| Tomt: | 399,9 fiktive grenser m ² |
| Konsesjonsplikt: | Boplikt |
| Adkomst: | Offentlig til privat |
| Vann: | Privat vann |
| Avløp: | Privat avløp |
| Regulering: | Nåværende. LNRF - tiltak for stedbunden næring, kommuneplanens arealdel |
| Offentl. avg. pr. år: | Oppgis av megler |
| Forsikringsforhold: | Ikke oppgitt |
| Ligningsverdi: | Oppgis av megler |
| Byggeår: | Ukjent |
| Fnr: | 0 |

BEFARINGEN:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Befaringsdato: | 19.05.2025 |
| Forutsetninger (hindringer): | Ingen spesielle forutsetninger, men begrenset tilgang for inspeksjon i jordkjeller. |
| Oppdragsgiver: | Olaf Bekkhus |
| Tilstede under befaringen: | Ingen |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS2 |

OM TOMTEN:

Festetomt med fiktive grenser. Beliggende helt inntil Bondalsvegen i Tuddal, Hjørdal kommune. Det er en skrånende naturtomt i usjenerte landlige omgivelser. Noe spredt boligbebyggelse i området rundt. Omgitt av naturlig vegetasjon, fjell og natur, og ligger i landlige omgivelser i LNF-område i utkant av annet gårdstun.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Sand og steinholdig grunn. Grunnmur av stabet og muret gråstein, samt plasstøpt betongmur. Grunnmur har delvis jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår med stubbeloft mot grunn og jordkjeller. Konstruksjon av tømre på hovedbygning, konstruksjon av reisverk på tilbygg. Ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser av synlig tretakro på både langvegger og gavl. Synlige sperreender på langvegger og synlige åser på gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og åser med statikk fra byggeår. Takro av trebord, teknet med bølgeblikk. Takkonstruksjonen har oppløft på tilbygg. Kaldt loft på tilbygg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Våningshus 1 etasje med loft, opprinnelig bygget i (ukjent årstall). Våningen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt. for vesentlige endringer etter byggeår. Våning med lav standard, det er innlagt vann og etablert wc, men det er ingen våtrom. Våningen har nyere el-anlegg og sikringsskap fra 2020. Det foreligger ingen sikre årstall angående byggeår eller når det er foretatt utvendig ytterkledning, vindusbytte mm. Bygningen er registrert som våning, men er i realiteten benyttet som fritidsbolig. Eldre bygning som er normalt vedlikeholdt innvendig, men med etterslep på utvendig vedlikehold. Bygningen har fuktig jordkjeller. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten

ANNET:

Selger har eid festeeiendommen siden 01.09.1993.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1.etg: Takhøyder er ca 2,26 m til 2,30 m i flat himling.

-Vindfang har malt panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger, mat tregulv. Sikringsskap med automatsikringer fra 2020.

-WC har malte plater i tak, takhøyde på 2 m. Plater med malt tapet på vegger, malt tregulv. Vask, gulvmontert WC, ventil i yttervegg. Panelovn på vegg.

-Kjøkken har malt panel i tak, malt panel på vegger, malt tregulv. 15 L vegghengt varmtvannstank. Loftsluke. Pusset pipe og brannmur med eldre vedovn. Bryter for vannpumpe i kjeller. Kjellerlem.

-Stue har malt panel i tak, malt panel på vegger og malte tømmervegger. Malt tregulv. Pusset og malt pipe og brannmur uten vedovn med sotluke. Røykvarsler i tak.

-Soverom 1 har malt panel i tak, malt panel på vegger og malte tømmervegger. Malt tregulv. Pusset og malt pipe og brannmur uten vedovn.

-Soverom 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger og malte tømmervegger. Malt tregulv. Pusset og malt pipe og brannmur uten vedovn.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister og profilerte taklister. Glatte gerikter og profilerte gerikter. Glatte gulvlister og profilerte gulvlister. Eldre listverk i eldre bygning med kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre hvite kostmalte heltredører med fire speil. Vanlige dørterskler. Vanlig kostmalt finerør på WC med vanlig dørterskel. Ingen dørblad mellom kjøkken og stue. Eldre nymalte innerdører og karmen. Normale bruksmerker i forhold til alder. Generelt: Eldre bygning med nylig malte overflater på tak, vegger og gulv. Normale bruksmerker. Noe knirk på gulv. Trebjelkelag fra byggeår med planavvik og skjevheter, Gulv heller inn mot midten av bygning. Sotrenner og lekkasje fra pipe, mest synlig på kjøkken. Muselort på kjøkken som kommer fra loftsluke. Trebjelkelag er fuktutsatt mot jordkjeller og kryperom. Målt fukt i treverk i jordkjeller på ca 27% på befaringsdagen. Det er jordkjeller under kjøkken som har bryter for vannpumpe og trykktank fra 2007. Fuktig jordgulv, fukt i treverk, trebjelkelag ligger fuktutsatt til mot bakkenivå og lite eller ingen lufting.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Våningshus 1 etasje med loft, opprinnelig bygget i (ukjent årstall). Det foreligger opplysninger om følgende endringer med usikre årstall:

-Tilbygget vindfang og WC, antatt 1960-tall.

-Ytterkledning, antatt 1980-tall.

-Vinduer 1. etg, antatt 1980-tall.

-Ytterdør, antatt 2000-tall.

-Malte innvendige tak og veggoverflater, 2000-tall.

-Vannpumpe og trykktank, 2007.

-Wc og vask, antatt 2007.

-El-anlegg med sikringsskap og automatsikringer, 2020.

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: | 1 961 000,- | |
| - Fradrag: | 1 736 000,- | |
| = Teknisk verdi bolig: | 225 000,- | 225 000,- |

Tomteverdi: **0,- festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 450 000,-

Låneverdi: 360 000,- (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 våning (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 7 143,-

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 | 48 | 0 | 0 | 9 | 48 | 0 |
| Loft | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 63 | 0 | 0 | 9 | 48 | 0 |
| SUM BRA | 63 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Uthus/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:

1.etg: Vindfang, WC, kjøkken, stue, 2 stk 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. Ett loft på bygningen med delvis målbart bruksareal. Ingen innvendig trapp til loft, kun tilgang fra takluke på kjøkken. Lagringsrom på loft på 22 m² gulvareal og et målbart areal på 15 m² som er medtatt som BRA-1 og S-rom, men som ikke har annen tilgang enn takluke og stige. Det foreligger ingen plantegninger på eldre våning som viser aktuell rombruk. Rombruken i boligen er beskrevet slik det fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Eldre bygning med jordkjeller. Jordkjeller er fuktig, lite luftsirkulasjon i jordkjeller, og fuktutsatt trebjelkelag på stubbeloft. Fukt på grunn i jordkjeller. Mugg og hvitsopp på stubbeloft i jordkjeller. Yttertak har ingen snøfangere eller feietrinn til pipe. Merker etter fukt/lekkasje ved pipe på kjøkken.

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 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
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

16/06/2025

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.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentert på stedlig grunn. Grunnmur av stablet og muret gråstein, samt plasstøpt betongmur. Grunnmur har delvis jordkjeller.

Merknader: Grunnmur av gråstein og plasstøpt betong fra byggeår. Fuktig jordkjeller. Ingen andre rom enn jordkjeller under terreng. Lite eller ingen lufteventiler i grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Ingen krypekjeller, men delvis jordkjeller og lav høyde mellom bakkenivå og stubbeloft på del uten jordkjeller. Tilgang fra kjellerlem på kjøkken

Merknader: Ingen direkte krypekjeller, men jordkjeller og en liten avstand mellom stubbeloft og grunn som ikke er tilgjengelig. Det er fuktig på grunn i jordkjeller, og det er målt fukt i treverk på ca 27 % på befaringsdagen. Lite luftsirkulasjon. Fuktsatt bjelkelag og stubbeloft. Vedlikehold 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.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Ringmur med kryperom.

Merknader: Våningen har ingen drenering. Ringmur med kryperom og jordkjeller.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er 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 hovedbygning, konstruksjon av reisverk på tilbygg. Ytterkledning av tømmermannspanel fra antatt 1980-tall. Gesimskasser av synlig tretakro på både langvegger og gavl. Synlige sperreender på langvegger og synlige åser på gavler.

Merknader: Konstruksjon av tømre og bindingsverk med statikk fra byggeår. Tømre ligger fuktutsatt til ned på grunnmur som har jordkjeller og kryperom med lite luftsirkulasjon. Ytterkledning fra antatt 1980-tall som er normalt vedlikeholdt, sprekkdannelse og svartsopp, fuktutsatt mot grunnmur og bakkenivå. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite kostmalte sidehengslet, doble og koblet vinduer fra antatt 1980-tall. Hvitt kostmalt fastkarmvindu i vindfang fra byggeår, antatt 1960-tall, samt ett hvitt kostmalt topphengslet vindu på WC fra antatt 1960-tall. Hvitt kostmalt sidehengslet enkelt vindu på loft fra byggeår, antatt 1960-tall. Hvit fabrikk malt hoveddør fra 2000-tall med prismeglass og fiskebeinsmønster på dørbblad.

Merknader: Ytterdør fra 2000-tall gis TG 1. Vinduer fra antatt 1980-tall gis TG 2. Nyere vinduer i 1.etg med unntak av WC og vindfang. Sprukket glass i vindfang. Noe værbitte utvendig. Vinduer fra byggeår/1960-tall anses utgått på levetid. 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 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og åser med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med bølgeblikk. Takkonstruksjonen har oppløft på tilbygg. Kaldt loft. Teglpipeline over yttertakk på mønet med pipebeslag uten bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertakk. Ingen feietrinn til pipe. Svanker i takflate, svak eldre statikk. Fuktutsatt overgang ved oppløft som er vedlikeholdspunkt. Ingen luftet konstruksjon, men kaldt loft. Usikker tetting på pipebeslag. Ingen bøyle på topp av teglpipeline. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Eldre ukjent

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

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 anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med eldre bølgeblikk.

Merknader: Taktro kan inspiseres fra loft og delvis i gesimser og raft. Eldre fuktskjolder på taktro. Etterslep på vedlikehold. Rust på eldre takplater av bølgeblikk, ingen snøfangere og ingen feietrinn til pipe. Det er ikke forsvarlig å gå på tak og inspiserer rundt pipe, det er usikker tettelsning på pipebeslag, sotrenner innvendig på kjøkken fra pipe som ikke har bøyle på topp. Papp, sløyfer og lekter kan ikke inspiseres da det er bølgeblikk på yttertak. Ingen papp på undertak observert ved inspeksjon fra loft. Vedlikeholdspunkt i overgang til tilbygg/oppløft. Værbitte vindski og israft. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort aluminium i front. Ingen takrenner og beslag på bakside. Pipebeslag.

Merknader: Det mangler takrenner, beslag og takfotbeslag. Usikker tettelsning ved teglpipe. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

TG 3 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke på kjøkken. Loftet har synlig tretaktro og plassbygget sperretak med åser. Svak statikk på takkonstruksjonen. Synlig teglpipe med feieluke. Gulvet areal for lagring. Gulvareal på 22 m². Hovedsikring på gavlvegg.

Merknader: Loft fra byggeår. Isolasjon av sagflis. Muselort. Ingen papp på taktro. Sotrenner fra feieluke. Utett rundt teglpipe. Ingen lufting ved raft og gavler, men vindu i gavl. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Treplattung på grunn av impregnerte trebord. Plasstøpt betongtrapp til hoveddør med rekkverk av trebord. Liggende rekkverksbord.

Merknader: Enkel treplattung på grunn. Etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater. Eldre værbitt betongtrapp. Rekkverk på trapp med liggende rekkverksbord som kan klatres i. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår, fundamentert i jordkjeller. Sotluke i stue. Vedovn på kjøkken. Pusset og malt pipe og brannmur. Feieluke på loft. Teglpipe over yttertak nær mønet uten pipekledning og bøyle på topp.

Merknader: Eldre teglpipe. Sotrenner fra feieluke. Sotrenner og lekkasjer synlig på kjøkken. Ingen tilfredsstillende beslag over yttertak. Ingen feietrinn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etg. skiller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår med stubbeloft mot grunn og jordkjeller.

Merknader: Trebjelkelag mot jordkjeller med statikk fra byggeår. Målt fukt i trebjelkelag på undersiden i jordkjeller 27 % på befaringdagen. Planavvik og skjevheter på eldre trebjelkelag. Trebjelkelag heller inn på midten av boligen. Fuktutsatt mot jordkjeller og grunn. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

10. Våtrom

10.1 Ingen våtrom.

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen våtrom.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen våtrom.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen våtrom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkkenkrok

TG 2 11.1 Kjøkkenkrok

Vanninstallasjonen er fra ca. 1950-tall

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Enkel kjøkkenbenk fra 1950-tall med malte, slette overflater. Heldekkende benkebeslag av stål med to kummer, hvorav en dyp kum. Ett nyere dobbelt overskap, grønnmalt. Profilerte speilfronter på dører. Lys med kontakt under overskap. En vegghengt 15 liters varmtvannsbereder. Ingen hvitevarer.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Liten kjøkkenkrok. Varmtvannsbereder med liten kapasitet. Eldre røropplegg inne i kjøkkenbenk som lekker. Fuktig i jordkjeller under. 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. 2007

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Våningen har ingen våtrom med sanitær og vanninstallasjoner. Gulvmontert wc i eget rom, antatt fra 2007. Eldre 15 l vegghengt varmtvannstakt på kjøkken. Vannpumpe og trykktank fra 2007 plassert i jordkjeller. Bryter for vannpumpe på vegg i kjøkken. Eldre vanninstallasjon på kjøkken. Privat VA.

Merknader: Ingen våtrom. Eldre varmtvannsbereder med liten kapasitet. Eldre vanninstallasjon på kjøkken som lekker i kjøkkenbenk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1960-tall

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

15 L vegghengt varmtvannsbereder plassert på kjøkken.

Merknader: Eldre bereder med liten kapasitet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen varmesentraler.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det var sist inspisert ca.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventil i yttervegg på WC.

Merknader: Kun ventil i yttervegg på wc-rom. Ingen ventiler i yttervegger og vinduer ellers. Ingen avtrekk fra kjøkken. Det bør etableres flere lufteventiler. 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. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.6 Toalettrom

WC har malte plater i tak, takhøyde på 2 m. Plater med malt tapet på vegger, malt tregulv. Vask, gulvmontert WC, ventil i yttervegg. Panelovn på vegg.

Merknader: Wc-rom antatt fra 2007 som har sin funksjon, normalt vedlikeholdt med normale bruksmerker.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

To stk eldre bygninger registrert som 249 - Annen landbruksbygning. Ukjente byggeår. Ikke registret som Sefrak eller vernet. Begge bygninger er fundamentert på stedlig grunn av høllstein/gråstein. Ett bygg med Reisverk, stående trepanel og saltak med bølgeblikk. Ett bygg med både tømmervegger og reisverk med stående trepanel og saltak med bølgeblikk. Statikk på konstruksjonene fra byggeår. Bygningene har bare delvis målbare arealer, lave takhøyder.

Merknader: To eldre bygninger som har sin funksjon som lager/bod/vedbod. Stort etterslep på vedlikehold. Bygningene er å anse som kondemnabile. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. 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. 1950-tall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V elektrisk åpent anlegg. Opprinnelig antatt fra 1950-tall. Renovert i 2020. Sikringsskap med automatsikringer fra 2020 plassert i vindfang. Hovedsikring på loft.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ved kjøp av brukt fritidsbolig, 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på eldre våning eller andre eldre bygninger. 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. |
| 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. |
| 8.1 | Etasjeskillere |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1. |
| 11.1 | Kjøkkenkrok Kjøkkenkrok |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1 |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1 |
| 13.5 | Ventilasjon |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5. |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---------------------------------|---|
| 1.2 | Krypekjeller |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.- |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1 |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.- |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 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. 50.000. - og 100.000.- |
| 5.1 | Innvendig Loft |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.- |
| 7.1 | Piper og ildsteder |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.- |
| 13.2 | Varmtvannsbereder |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000 |
| 14.1 | Garasje – uthus |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |