

Fritidsbolig 1 etg. Lav standard
Gavlesjøvegen 854
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 12/08/2025

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:82, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Eva Solvoll Ryen (fester)
Tomt:	0. Festegrunn, punkt feste m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat grusvei. Bom med avgift. Sti siste 450 m
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Planid 259. Fritidsbebyggelse. Himingtjønn - Stemningshaugen
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1987
Fnr:	42

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Takkonstruksjonen har røstet tak, så konstruksjonen kan ikke inspiseres. Flat himling har ingen luke innvendig eller utvendig for inspeksjon av takkonstruksjonen.
Oppdragsgiver:	Eva Solvoll Ryen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt. Årlig festeavgift. Fjelltomt beliggende på Gavlesjøvegen, Notodden kommune. Naturtomt. Omgitt av naturlig vegetasjon og fjell. Ligger usjenert i etablert område for spredt fritidsbebyggelse. Tomten har ingen vegforbindelse de siste 450 meter. Gangsti fra parkeringsplass. Nærhet til turområde som f.eks Himingen, skiløyper, og Gavlesjåstulen. Brønn på tomten. Flaggstang.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1987. Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn, sand, stein og jord. Fundamentert med pilarer av betongblokker og trestolper ned på stedlig grunn. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning i Buen stil. Ytterkledning av stående trepanel og liggende trepanel. Vannbrett av tre over og under vinduer. Liggende trepanel i gavler. Synlig bunnstokk. Omramming med utskjæring rundt vinduer og på terrassestolper i Buen design. Gesimskasser med synlige sperreender og synlig taktro av trebord. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig bod/hovedinngang og utvendig vindfang/do. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater mot grunn. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Delvis røstet med limtre i møne. Taktro av trebord, tekket med Shingel. Takkonstruksjonen har vinkel. Overbygget terrasse, både på langside ved hovedinngang og ved gavlvegg i stue. Terrasseplattning på grunn i overbygget gavl, terrasse mellom fritidsbolig og bod og på langside og gavl ved vindfang/do.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1987. Fremstår som bygget med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Fritidsbolig uten strøm, innlagt vann og avløp. Det er brønn og solcelleanlegg. Ingen veiforbindelse siste 450 m. Enkel standard. Fritidsboligen er normalt vedlikeholdt og det er blant annet byttet taktekking av Shingel på tidlig 2000-tall av tidligere eier. Fritidsboligen er en "Buen hytte" fra 1987 med noe svak statikk. Den krever videre vedlikehold med særlig tanke på oppretting av trebjelkelag med terrasse og fundamentering. Det er også skjevheter på bæringen/søyler på terrasse. Det er tydelige skjevheter synlig innvendig på gulv og himling som følge av svikt i fundamentering. Vedlikehold/renovering av fritidsboligen både utvendig og innvendig må generelt påberegnes. Fritidsboligen kan tas i bruk som den er. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 2024, men den har vært i familiens eie siden 2014. Årlig festeavgift og årlig vegavgift inkl. brøyting og bomavgift tilkommer. Det medfølger inventar og møbler som det fremgår på visning.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

2,17 m til 2,19 m i flat himling, ca 2,66 m under limtre i røstet himling.

-Vindfang har panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger, lakkert furugulv.

-Bod er kald innredet bod med synlig taktro og taksperrer i tak. Ytterkledning på vegger og terrassegulv. (Vedbod).

-Mellomgang har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Røykvarsler i tak. Åpent til stue og kjøkken.

-Stue har panel i tak, røstet tak med synlig limtre. Panel på vegger, furugulv. Teglpipeline med vedovn og elementpeis med peisinnsats og sotluke. Terrassedør. Åpent til mellomgang og kjøkken.

-Kjøkken har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Åpent til stue og mellomgang.

-Soverom 1 har panel i tak, malt panel på vegger, furugulv. Køyeseng.

-Soverom 2 har panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i yttervegg. Dobbeltseng med overskap og ett høyskap.

-Soverom 3 har panel i tak, malt panel på vegger, furugulv. Ventil i yttervegg. Køyeseng.

-Vindfang 2 har panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, furugulv. Brannslukningsapparat og brannteppe på vegg.

-Toalettrom har panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, furugulv. Ventil i yttervegg. Cinderella forbrenningstolett. Panelovn på vegg.

-Rom for vask har panel i tak, malt panel på vegger, furugulv. Baderomsinnredning med heldekkende servant. Overskap med speil og lys. Vegghengt varmtvannsbereder som er gassfyr. Dusjkabinett.

-Utvendig bod er kald innredet bod med synlig taktro og taksperrer i tak. Ytterkledning på vegger og terrassegulv. Opplegg for solcellepanel med batteripakke.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister med pynteklosser. Profilerte gerikter med pynteklosser. Sokkellist og flat gulvlist. Kosmetisk krypt i listverk. Innerdører: Hvite, kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Dempelist i karm på dør til vindfang 1.

Innerdører med bruksmerker og innerdører må påberegnes justering. Innerdører har en bredde på 70 cm og en høyde på 1,9 m.

Generelt: Overflater fra byggeår. Normale bruksmerker. Mer bruksmerker på gulv. Ubehandlet furugulv med slitasjer og sprekker. Svak statikk på trebjelkelag. Tydelige svanker og planavvik på trebjelkelag +/- 0 til 70 mm, tilsvarende planavvik i flat himling. Tydelige svanker i himling. Løs skiferplate på gulv foran peis. Antydning til eldre fuktmerker rundt pipe i røstet tak. Det har forekommet mus inne i fritidsboligen. Planavvik på gulv som følge av svikt i fundamentering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1987. Fremstår som bygget med opplysning om følgende endringer:

-Taktekking av Shingel, antatt tidlig 2000-tall.

-Etablert rom for vask.

-Borhull til brønn, 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:	2 611 000,-	
- Fradrag:	1 025 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 586 000,-	1 586 000,-
Verdi bod som ny i dag:	142 000,-	
- Fradrag:	73 000,-	
= Teknisk verdi bod:	69 000,-	69 000,-

Tomteverdi: **0,- festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 1 400 000,-**

Låneverdi: **1 120 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 18 421,-

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	73	3	0	70	70	6
SUM BYGNING	73	3	0	70	70	6
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod	0	10	0	4	0	0
SUM BYGNING	0	10	0	4	0	0
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: 2 stk Vindfang, bod, mellomgang, stue/kjøkken åpen løsning, 3 stk soverom, toalettrom, rom for vask.

BRA-e:

BRA-e: Utvendig kald bod.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er ikke fremlagt tegninger. Det er etter byggeår laget vindfang og toalettrom med Cinderella forbrenningsdo på opprinnelig svalgang/bod. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Det har forekommet mus inne i fritidsboligen. Det er svikt i fundamentering som utgjør skjevheter på både fritidsbolig og terrasse. Det er borehull på tomten som til tider gir noe uklart vann.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:***Olav Øyen**

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

12/08/2025



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.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn, sand, stein og jord. Fundamentert med pilarer av betongblokker og trestolper ned på stedlig grunn. Terrassefundamenter av både betongblokker og telefonstolper.

Merknader: Større skjevheter på pilarer og terrassefundamenter. Skjevhet på terrasse. Synlige skjevheter på trebjelkelag. Det er heng på asfalt/stubbeloftsplater. Det er fuktig i grunn, stående vann under fritidsbolig. Det er markante skjevheter på fundamentering av både fritidsbolig og terrasse. Fundamentert på stedlig grunn uten isolering. Noe begrenset luftsirkulasjon under hytte. Det er tydelig sig i fundamentering, synlig både på terrasse og innvendig på fritidsbolig. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Pilarer med bjelkelag. Nedløp bør føres vekk fra pilarer.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 2** 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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning i Buen stil. Ytterkledning av stående trepanel og liggende trepanel. Vannbrett av tre over og under vinduer. Liggende trepanel i gavler. Synlig bunnstokk. Omramming med utskjæring rundt vinduer og på terrassestolper i Buen design. Gesimskasser med synlige sperreender og synlig taktro av trebord. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig bod/hovedinngang og utvendig vindfang/do.

Merknader: Det er synlig skjevheter på vannbrett på blant annet gavlvegg etter sig i fundamentering. Noe sig på terrassedrager ved utvendig bod. Lav takhøyde ved takrenne og drager ved inngangsparti som en kan dulte bort i. Fuktutsatt ytterkledning der den ligger ned mot terrassebord. Noe sprekkdannelser på ytterkledning. Vindu på do/vindfang har ikke vannbrett eller omramming. Noe avskallinger på overflatebehandling. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, ytterdør, boddører og terrassedør fra byggeår. Det er grønne kostmalte sidehengslet vinduer med smårutet glass og doble rammer. Hvitmalte og rødmalte innvendig. 2 stk nyere vinduer i vindfang 2 og toalettrom. Grønn kostmalt hoveddør med glass, stående panel på dørblad. Grønn kostmalt boddør med stående panel på dørblad til vindfang 2. Hvitmalt innvendig. Grønn kostmalt boddør med stående panel på dørblad til utvendig bod. Grønn kostmalt terrassedør med glass, smårutet glass.

Merknader: Vinduer og dører fra byggeår. Bruksmerker. Værbitte utvendig. Noe kondensmerker og avskalling innvendig. Dørvrider på terrassedør er ødelagt. Ingen beslag, vannbrett eller omramning på nyere vinduer i do og vindfang 2. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Delvis røstet med limtre i møne. Taktro av trebord, tekket med Shingel fra 2000-tall. Takkonstruksjonen har vinkel. Overbygget terrasse, både på langsiden ved hovedinngang og ved gavlvegg i stue. Teglpipeline ved møne med bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtre. Statikk fra byggeår. Svanker i mønet. Svanker på takflate. Eldre fuktskjolder synlig innvendig rundt pipeline. Takkonstruksjonen har vinkel som er fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Ingen feietrinn til pipeline. Lite eller ingen lufttilgang ved raft. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1987

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Ingen taklekter og sløyfer. Taktro av trebord, tekket med shingel fra 2000-tall. Teglpipeline over tak nær møne med bøyle/beslag på topp.

Merknader: Taktro av trebord fra byggeår. Taktekking av shingel fra 2000-tall er utført av tidligere eier. Fuktutsatt vedlikeholdspunkt i overgang tak i nedre del av kilrenne. Fuktutsatt mot vindskibord/israft der takkonstruksjonen er trukket ut over bod/vindfang. Gjennomføringer i yttertak som ikke er sikret mot snøras, vedlikeholdspunkt. Vridde takbord synlig på Shingel, det er byttet ut noe Shingel ved mønet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av rødt stål fra byggeår Takfotbeslag, israftbeslag, pipeline med bøyle på topp. Luftehett over do og fra utlufting av gassfyrt bereder.

Merknader: Takrenner og beslag har sin funksjon. Eldre takrenner og beslag er værbitte og falmet. Taknedløp bør føres vekk fra pilarer. Ingen pipelinebeslag, papp/tjære. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft**Ingen** 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**TG 3** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på totalt ca 70 m². Fundamentert på stedlig grunn. Betongpilar og telefonstolper. Terrasse mellom utvendig frittstående bod og fritidsbolig som har plassbygget utepeis med naturstein. Overbygget terrasse ved hoveddør og terrassedør på ca 12 m². Terrasse på langvegg og gavl ved vindfang 2 og stue. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord og rekkverkshøyde 73 cm.

Merknader: Terrasse med vedlikeholds og renoveringsbehov. Det er svikt i fundamentering og større skjevheter som følge av sig på fundamentering. Lave rekkverk under 1 m. Påbegynnende råte på rekkverk. Skjevheter på rekkverk. Værbitte overflater på rekkverk, topprekke og terrassegulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

7. Piper og ildsteder**TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår, fundamentert under hytte. Teglpiper med vedovn og elementpeis med peisinnsats i stue. Sotluke mot kjøkken. Pipe over yttertak nær mønet uten beslag. Bøyle/beslag på topp.

Merknader: Ingen feietrinn på yttertak. Ingen pipebeslag på pipe eller ned på taktro, kun papp/tjære. Fundamenteringen under hytte på stedlig grunn sjekkes når pilarer rettes opp. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere**TG 3** 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbelloft mot grunn. Stubbelloft av asfaltplater.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Større og tydelige planavvik grunnet skjevheter i fundamenteringen. Planavvik innvendig på +/- 0-70 mm. Asfaltplater i stubbelloft har løsnet og henger grunnet fukt fra terreng slik at mus kan få tilgang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Sees i sammenheng med pkt 1.1 der pilarer har skjevheter og må rettes opp. 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 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Ingen

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

10. Våtrom

10.1 Ingen våtrom.

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/gang beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/gang beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/gang beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkkenkrok

TG 1 11.1 Kjøkkenkrok

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Kjøkkeninnredning i vinkel. Åpent mot stue. Aldringsmalte overskap og underskap. Profil på skapfronter. Takhøye overskap. Ett dobbelt overskap med glass. Heltre beiset benkeplate med nedfelt rund stålkum. Avtrekksvifte til yttervegg. Gasskomfyr og kjøleskap. Flis mellom overskap og underskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning med normale bruksmerker. Ingen innlagt vann. Det er skjevheter på gulv ref pkt 1.1. og pkt 8.1.

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 hytte slippes ut fra avløpsrør via gulv under stubbeloft til bakkenivå. Det er brønn ute på tomten.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1987

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Vegghengt varmtvannsbereder i rom for vask som er gassfyrt.

Merknader: Eldre gassfyrt varmtvannsbereder. Ikke lekkasjesikret. Tømmes når ikke hytta er i bruk. Lufterør over yttertak som er vedlikeholdspunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i yttervegger på soverom.

Merknader: Lite ventiler i yttervegger. Ingen ventiler i 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. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom har panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, furugulv. Ventil i yttervegg. Cinderella forbrenningstoalett. Panelovn på vegg. Lufting over yttertak.

Merknader: Cinderella forbrenningsdo som har sin funksjon. Nylig utført service.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Frittstående kald uinnredet bod med bod/skjul/lager og ett rom for aggregat. Fundamentert på stedlig grunn, pilarer på bakkenivå. Trebjelkelag. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel, gesimser på langside med trepanel og spalte. Ingen gesims i gavl. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med Shingel. Tak er forlenget over rom for aggregat. Overbygget tak med terrasseplattning på ca 4 m2 ved inngangsdør. Solcellepanel på tak.

Merknader: Bod fra byggeår, noe etterslep på vedlikehold. Ingen gesims i gavl, som utsetter ytterkledning for påkjenning av fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Fritidsboligen har ingen innlagt strøm. Solcelleanlegg, 12 V og aggregat.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt strøm. Ingen el-anlegg men det medfølger strømaggregat for 230 V. Det er solcellepanel på bodtak. Batteripakke plassert i utvendig bod Bryterpanel i samme rom. Det er lagt opp kontakter og lamper til 12 V anlegg og noen 230 V til aggregat.

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

TILLEGGSPOLYSLINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/ekvirent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1987. 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:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-