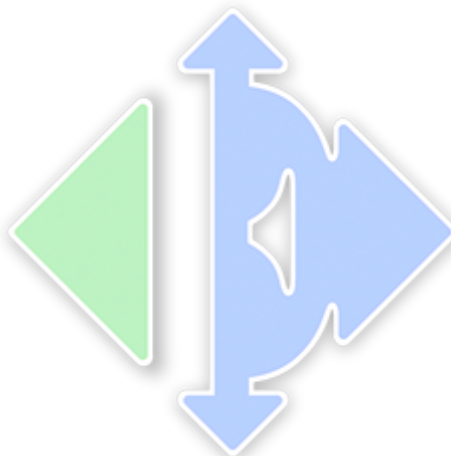


Hytte
Bleikmyrveien 213
3533 Tyrstrand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Per Olav Nordeng

Dato: 21/05/2024

Ringveien 13

Hønefoss 3517

99526875

per.olav@ringbolig.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:248, Bnr: 122
Hjemmelshaver:	Gard, Henrik og Jørgen Vigdal
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Kilde: Se eiendom 918,9 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat/Bomvei sti til eiendom
Vann:	Sommervann/Felles borevann med nabo
Avløp:	
Regulering:	Byggeområde//Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Standard Villa/Husforsikring Kilde: Hjemmelshaver
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1976 Kilde: Hjemmelshaver

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.05.2024
Forutsetninger:	Bygningen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen store hindringer under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Gard Vigdal
Tilstede under befaringen:	Jørgen Vigdal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Relativt stor tomt selveier, naturtomt. Kjerrevei/sti til eiendom fra privat bomvei.

BELIGGENHET KORT BESKRIVELSE AV OMRÅDE: Solrik og fin beliggenhet med utsikt, sentralt i et avskjermet etablert hytte område.

TOMTEAREAL: Beregnet areal på 918,9m². Kilde: Se eiendom

Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Opplysninger om tomteareal er hentet fra matrikkelen/se eiendom/kommunens kartsider og ikke kontrollert. Det kan være mangler i grenseinformasjonen på kartsider. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dersom ingen grenser er målt, kan historisk oppgitt areal bli vist. Ta kontakt med kommunen eller kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

OPPLYSNINGER: Vedrørende eiendom/grunnforhold. Kilde benyttet: PropCloud Risikoreport.

- Svært viktig friluftslivsområde - Miljødirektoratet.
- Radon moderat til lav - Norges Geologiske undersøkelse.
- Arealresurser skog - Norsk institutt for bioøkonomi.
- Grunnlendt - Norsk institutt for bioøkonomi.

RADON: Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

FAKTA: Om radon Kilde: DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)

- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass og radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
- Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
- Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

VANN OG AVLØP: Eiendommen har felles borehull med naboeiendom, ikke innlagt vann og avløp.

OM BYGGEMETODEN:

Enkel beskrivelse av fundament/kjeller/vegg/tak/gulv beskrevet med hovedkonstruksjoner, Standard/ kvalitet og byggemetode som normalt for året boligen/konstruksjonen ble oppført. Bygningen er oppført i 1977 er bygget i 1 etasje med røsta himling og trebjelkelag på pilarfundamenter.

VEGGER: Trekonstruksjoner over terreng isolert, med vindtett, utvendig kledning malt/beiset.

VINDUER: Trekarm, koblet med sprosser, 2 enkle glass.

TAK: Trekonstruksjon av taksperrer uten kaldtloft, undertak av trepanel synlig under takoverbygg, yttertak med tekking av takshingel. Oppbygging er ikke innsisert.

BESLAGLØSNINGER: Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Nedløpsrør er ført til terreng. Fotbeslag på stålpipeline og stigetrinn for feier magler. Vindskier og is bord i tre.

GRUNNLAG: Som framkommer av tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av fremtidig vedlikehold/vedlikeholdsplaner. Tilstandsanalysen kan etter avtale utvides til også å omfatte vurdering av energiforbruk, energimerking, ombygningsmuligheter og kostnadsberegninger.

-På generelt grunnlag anbefales, grundig gjennomgang av boligen evt. bruk av fagmann på visning.

BYGNINGEN: Under besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak. Under er det opplistet antatt normal byggeskikk fra tidsepoken. Tykkelse og utførelse kan variere ut fra stedlige forhold/byggeskikk.

1960 - 1987: Gulv - 7/15 cm mineralull , Vegger - 10/15 cm mineralull , Tak - 7/20 cm mineralull.

FREMSTÅR SOM: ivaretatt/lite vedlikeholdt de senere år med behov for overflatebehandling/- punktvisse reparasjoner av konstruksjoner.

BYGNINGSDELER: Det er foreløpig ikke grunnlag for å sette TG 3 på bygningsdeler, men det er viktig å være oppmerksom på påpekte vurderinger/- punkter i rapport når det gjelder observasjoner vedrørende bygningsdeler. På generelt grunnlag anbefales grundige undersøkelser av hver enkelt bygningsdel, det er behov for lokal utbedring og vanskelig å si noe om endelig omfang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fremstår som normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket store behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold/-oppgradering. Ellers viser vi til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Fremstår som en original bygning med utgangspunkt i byggeår (noe oppgraderte flater, elementer), normalt er vedlikeholdsbehovet størst i forhold til (i antatt rekkefølge) tak, drenering, vinduer, ventilasjon og vegger. På generelt grunnlag anbefales grundig gjennomgang se også om byggemetoden.

SETNINGER/AVVIK: Viktig å merke seg følgende setning i gulv og konstruksjon mot terreng under bjelkelag med stubbloftplater/isolasjon som hovedpunkter beskrevet under 1.2 Kryp kjeller.

REFERANSENIVÅ: Bygget etter tidligere byggeforskrifter standard/kvalitet og byggemetode som normalt for året boligen/konstruksjonen ble oppført. Kan avvike noe fra dagens krav og anbefalinger, når det gjelder innemiljø, energiøkonomisering osv. Bygningens referansenivå er byggeår og byggeskikk på oppføringstiden, med utgangspunkt i teknisk utførelse og enkel beskrivelse av overflater. Generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder og vedlikehold. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende brukstid, vedlikehold/oppgraderinger må alltid påregnes i en eldre bolig.

-Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket feil og mangler man ellers ikke kunne oppdage.

-Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke.

I dag så utgjør ca 75 % av alle byggskader fuktrelaterte skader, men det er slett ikke alltid slik at skadene er synlige. Det er ikke engang sikkert at skaden har oppstått, men konstruksjon kan likevel være slik at det kun er et tidsspørsmål før skaden oppstår.

FAGFOLK: Bygningssakyndig anbefaler at du bruker fagfolk ved oppgradering/vedlikehold.

TØMR: Oppgradering/påbygging av bolig, det kan være hensiktsmessig å engasjere en fagmann til oppfølging også ved egeninnsats.

EL: Anbefales utført av autorisert Elektrofirma, husk samsvarserklæring og dokumentasjon.

RØR: Vannrør med trykk, koblinger og vedlikehold bør utføres av Rørlegger, anbefales også til avløp, husk dokumentasjon på utført.

MUR: Montering av ildsted eller rehabilitering pipe/våtrom husk FDV og dokumentasjon.

RIB: Alle endringer av bærende konstruksjoner skal prosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett, som regel søknadspliktig.

TAK: Man kan klare å legge tak selv, men gjør du feil her, kan det bli kostbart i etterkant. Det gjelder både hvis du skal tekke om, fjerne lekter eller legge nytt beleg. Gjennomføringer er et viktig punkt husk dokumentasjon og FDV.

GRAVER: Mange tar i bruk gamle kjellere som boareal, da bør du bruke fagmann til å drenere, legge grunnmurplate, isolasjon og drenerør.

ANDRE FORUTSETNINGER: Hvis ikke det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, bores hull, stikkes i treverk eller annet, baseres undersøkelser på det som er synlig. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen som dusjkabinett, badekar eller hvitevarer med mindre det var åpenbare grunner til dette som mistanke om alvorlige feil og mangler. Ved mistanke vil dette være angitt nærmere i beskrivelse. Formålet er å gi en tilstandsanalyse for bruk av den som bestiller eller i et salg mellom forbrukere. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn angitt referansenivå.

ANNET:

Generell beskrivelse for eiendommen som har betydning for (ny)eier.

OPPVARMING: Vedovn/peis med brannplate på gulv, det er ikke innlagt strøm.

BRANNSIKKERHET: Brannslukningsapparat pulver/røykvarsler, tilgjengelig på befaringen.

SOLCELLEANLEGG: Sundwind, med panel og 3 kurser/hovedsikring 20amp, med batteri for strølagring. Enkelt opplegg med lys og stikk.

DOKUMENTKONTROLL:

Alt arbeid som utføres på bygninger bør dokumenteres. Skriftlig oppsett for valgte løsninger som reparasjoner/vedlikehold/ombygging eller installasjoner. Dokumentasjon på utført kan være viktig for fremtidig vedlikehold/endringer og ved salg av boligen.

DOKUMENTASJON: Det er ikke fremlagt dokumentasjon før/eller i forbindelse med befaringen annet enn det som er opplistet nedenfor.
- ingen dokumentasjon fremlagt.

SKJEMAER BESVART FØR BEFARING: (sendt ut ikke besvart)

-Egenerklæringsskjema fra megler.

-Skjema_E3 vedr Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

EIENDOMSINFORMASJON: Kart og offentlige dokumenter Se Eiendom, Eiendomsverdi, PropCloud, Grunnboka og Informasjon fra Hjemmelshaver.

RAPPORT: Er gyldig i inntill 1 år etter befaringsdato og kan benyttes kun ved 1 salg, oppstår det skader eller skjer endringer i tidsrommet bør selger/boligeier sørge for å oppdatere denne rapport.

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

Beskrevet for rom beregnet som P-ROM i rapport

VEGGER:

1 Etasje: Trepanel, trepanel malt i gang og stue.

TAK/HIMLING:

1 Etasje: Trepanel, fuktmerker ved pipe.

GULV:

1 Etasje: Belegg, det forekommer skader, sprekker og mangler i overflater.

Pilarfundamenter med trebjelkelag, stubbloft av eternittplater/panel fastholdt med lekter, isolert tre bjelkelag, støpt dekke/elementdekke, tilfarergulv.

Det bemerkes spesielt at stubbloft som holder isolasjon har falt ned flere steder, dette fører til at isolasjon ikke er beskyttet/faller ned flere steder under hytte.

Her bør man vurdere tiltak med utbedring av påpekte mangler, tilordne isolasjon og sikre stubbloft/erstatte.

ETASJESKILLER: Det er mindre nedbøyning/svikt i bjelkelag/gulvoverflate. Det er stor svank i gulv ved søyle/pipe. Forøvrig mindre avvik.

Krav til stivhet vil variere ut fra alder og tenkt bruk, viktig å merke seg at etasjeskiller i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. For etasjeskiller med lette tre bjelkelag i bolighus o.l. er det som oftest kravet om å unngå sjenerende svingninger og rystelser. Veiledende levetid for bjelkelag/dekker av tre/betong/elementer er 40 til 80 år, når det gjelder overflater avhenger det av vedlikehold og belastning over tid.

PLANHET på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: (største avvik angitt) 1. Etasje: 20 mm målt fra gang til søyle ved pipe.

ROMHØYDE målt på tilfeldig utvalgte steder med laser avstandsmåler:

1. Etasje: 1,8m ved yttervegg på det laveste ved inngang, 2,2m ved vegg og opp til 2,8m i møne ved drager (skråtak/røsta himling).

MERKNADER OM ANDRE ROM:

TOALETTRUM: Med tilgang fra veranda med "snurredass" Biologisk toalett med toalettskal i plast, skal ha god kapasitet som sørger for god kompostering av avfall.

Overflater: Vegg/tak Trepanel, belegg på gulv rommet mangler listverk og avslutninger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapport vedrørende salg/eierskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oversikt over utførte arbeider/endringer siste 5 år Kilde: Hjemmelshaver

UTF ÅR – Beskrivelse (ingen)

Dagens eier har ikke utført oppgraderinger siste 5 år.

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:	Kr 2 250 000,-	
- Fradrag:	Kr 1 250 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	Kr 1 000 000,-	Kr 1 000 000,-

Tomteverdi:

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

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi): *Normalt 80% av markedsverdi*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er beregnet som hytte og tomt samlet, denne hytta har selveiertomt. Verdi i rapporten er basert på hva tilsvarende bygning vil koste å bygge ny etter dagen krav og er beregnet med programvaren Byggekost.no - med fradrag for alder/u tidsmessighet eller behov for vedlikehold/oppgradering. Beregning er også utført med sammenlignbare salg med verdi assistent Eiendomsverdi.no og PropCloud.no. Verdien er settet i samråd med megler eller selgers representant etter beste skjønn. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen og at en verdivurdering aldri vil angi nøyaktig hva en eiendom kan bli solgt for på det åpne marked.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 ETASJE:	48,5	2,5		47,9	48,5	2,5
SUM BYGNING	48,5	2,5		47,9	48,5	2,5
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang (2,3m²), soverom (5,4m²), kjøkkenkrok (4,1m²), soverom (3,9m²), soverom (5,2m²), stue (27,2m²).

BRA-i = Internt bruksareal - bruksareal innenfor omsluttende vegger, bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Adkomst fra hoveddel.

BRA-e:

Vedbod (1,5m²) østvendt ved inngang, Toalettrom "snurredass" (1m²) vestvendt ved veranda.

BRA-e = Eksternt bruksareal - bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, adkomst fra fellesarealer eller utenfra.

MERKNADER OM AREAL:

I tilknytning til bygning er det i tillegg til det som er beskrevet i arealoversikt:

Platting (7,3m²) østvendt, delvis overbygget (3,4m²), lav høyde, platting tilpasset/med tilgang fra terreng, tilgang til utvendig vedbod/bod (1,5m²) Platting er ikke medregnet i TBA, Utvendig bod med i BRA-e.

Veranda (7,7m²) vestvendt, overbygget (6,4m²) lav høyde, med tilgang fra stue, toalettrom/snurreddass (1m²) tilgang fra veranda, med tilgang/trapp til platting/veranda (19,7m²) nordvest med trapp til terreng, levegg og liten åpen bod (7,3m²) for lagring enkel konstruksjon.

Veranda (20,5m²) sydvendt, med tilgang fra kjøkken og trapp til terreng mot øst, det er bygget en liten utedusj inntill rekkverk på vestsida veranda.

P-ROM = Måleverdige rom som benyttes til kort eller langvarig opphold.

S-ROM = Måleverdige rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM

TBA = Terrasse og balkongareal - terrasser og åpne balkonger, areal måles på innsiden av rekkverk eller som fotavtrykk.

AREAL= Angitt rom for rom er avrundet med en desimal (m²). Det er ikke fremlagt byggetegninger til befaringen og arealer oppgitt som P-rom og S-rom er målt opp på befaring. Måleverdig areal er inklusive nødvendige åpninger i etasjeskillet for sjakter, trapper, heiser og lignende. Det er bruken av rommet på befaringdagen som avgjør hva rommet skal defineres som. Det betyr at rommet både kan være i strid med bygg teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken, dette har ikke betydning ved definisjon av rommet i seg selv.

GARASJE / UTHUS:

Eiendommen har ikke garasje.

Åpen bod (7,3m²) for lagring enkle konstruksjoner med papptekking, åpen kledning/låvepanel beiset, levegg til veranda og bygget sammen med hytte med levegg/gangport. Her er det jordgulv, fundamentert direkte på terreng.

Vedbod/bod (1,5m²) enkle trekonstruksjoner, bygget sammen med hytte, stående kledning, pilarfundamenter.

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:

Per Olav Nordeng

Takstmann med bakgrunn som Bygg & Tømrermester, lang og variert erfaring fra bygge bransjen med tilstandsanalyse, rehabilitering og vedlikehold av bygninger.

Medlem av: Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), Byggmesterforbundet Buskerud (BMF), Norsk Naturskadepool (NP)
BMTF = Norges eldste takseringsforbund

Tilbyr tjenester som Takst, Skadetakst, Energimerking, Byggesøknader og Tegning til offentlig og privat sektor.

21/05/2024

Per Olav Nordeng

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det ble ikke foretatt egne undersøkelser av grunn, stabilitet, radonmålinger, tilsig eller andre geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapport. Opplysninger om grunnforhold hvis dette er kjent avsnitt Tomt.

FUNDAMENT: Pilarfundamenter på rensket terreng/fjell. Det ble kun foretatt visuell inspeksjon av pilarfundamenter for å se etter tegn til større setninger/avvik. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile men det er noen setninger/skjevheter i fundamenter.

DRENERING: Bygget på fast grunn/rensket fjell. Åpen konstruksjon, det antas at det ikke er drenering som i boliger med kjeller eller underetasje.

Pilarfundamenter med trebjelkelag, stubbloft av eternittplater/panel fastholdt med lekter, isolert tre bjelkelag, støpt dekke/elementdekke, tilfarergulv.

Det bemerkes spesielt at stubbloft som holder isolasjon har falt ned flere steder, dette fører til at isolasjon ikke er beskyttet/faller ned flere steder under hytte.

Her bør man vurdere tiltak med utbedring av påpekte mangler, tilordne isolasjon og sikre stubbloft/erstatte. Stubbloft beskrevet mer under punkt 1.2 Kryp kjeller.

Merknader: Følg med på endringer, setninger, hold området rent og ryddig, pass på at det ikke blir stående vann i lommer under hytta.

Bilde: Pilarfundamenter og trebjelkelag



TG 2 1.2 Kryp kjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Hytta er fundamentert på pilarfundamenter, det er skader/mangler i stubbloft (kledning mellom bjelker som holder isolasjon på plass), isolasjon er i ferd med å falle ned, har falt ned i flere fakk og det anbefales tiltak med utbedring av dette. Skadene fører til at bjelkelaget er mindre beskyttet for påvirkning utenfra, samt at man ikke har isolasjon mot kald sone og dette fører til kaldt gulv vinterstid. Det anbefales å sjekke ut og foreta utbedringer.

Merknader: Det er viktig med grundige undersøkelser og gjennomføring av tiltak med lokale utbedringer i områder som har skader/mangler.

Det antas at en del av stubbloft har plater av eternitt og kan kreve spesielle tiltak. Eternitt inneholder asbest. Hvis det oppstår asbeststøv er dette helseskadelig å puste inn og kan blant annet være kreftfremkallende.

Bilde: Stubbloft med mangler.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er varierende/ikke tilfredsstillende terrengforhold rundt hytta ved visuell besiktigelse. Konstruksjoner ligger noen steder tett på terreng.

Bygget som åpen konstruksjon, men det er viktig å vurdere tiltak i sammenheng med utbedringer beskrevet i punkt 1.2 Kryp Kjeller.

Merknader: Følg med på vannansamlinger, gjør tiltak for å lede bort vann, fra takrenner eller andre ting som fører til fuktpåkjenning. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Bilde: Terreng mot nord



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Hovedkonstruksjon vegg av isolerte trekonstruksjoner, med utvendig tre kledning, behandlet og normalt vedlikeholdt med normal slitasje.

Standard/ kvalitet og byggemetode som normalt for året boligen/konstruksjonen ble oppført.

KONSTRUSJONER: Yttervegger oppført som bindingsverk/stenderverk, hoved konstruksjon vegg av trekonstruksjoner er ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som kun blir utført ved mistanke om skade. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Det ble tatt av et kledningsbord på nordside ved vindu for å sjekke vindsperre/lufting.

KLEDNING: Utvendig kledning trepanel beiset. Det er ikke synlig luftespalte i nedre kant av utvendig, det er lite eller ingen luftespalte bak ytterkledning. Panel er montert direkte på vindsperre vanlig for byggeår. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjon/kledning. Vindsperre på vegg er ikke ført ned forbi kantbjelke, dette fører til mindre beskyttelse og dårligere tetting. Panel er ikke skrånkjært med dryppkant i nedkant. Bod og vegg mot vest har kledning som kan være av nyere dato, byttet ut i senere tid.

Merknader: Følg med og inspiser kledning jevnlig, se etter skader/sprekker eller deformasjoner eller endringer, tegn til fukt, behov for vedlikehold. Buler og bobler som kan være tegn på fukt og råteskade. Kjenn og se i underkant av kledning om det er malt, tørt og fast. Ved stående kledning er det optimalt at det er en dryppkant på bordet (skrånkjært). -Det anbefales generelt å unngå vegetasjon tett inntil husveggen.

Bilde: Ingen lufting bak kledning, vinsperre avslutte mot bjelke.



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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags enkle glass, topphengslet ytterkarm med kittsprosse rammer, vinduer har varierende/stor slittasje og behov for vedlikehold. Det er montert vannbrett i tre uten belag over og under vinduer. Dette kan føre til vannintregning i konstruksjon på sikt, man er avhengig av godt og hyppig vedlikehold.

Terrassedør/ytterdør enkel standard hyttedører med trekarm, terrassedør mot syd med glass og slittasje på overflate.

Merknader: Inspiser vinduer/dører en gang pr år og funksjonstest, se etter fuktmerker/skader. Kontroller vann brett, omramming over og under vinduer/dører for skader.

Bilde: Vinduer nordvegg.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Hovedkonstruksjon bygget som saltak med sperrearmer lagt opp på drager/bærende vegger, innvendig røsta himling/skråtak.

KONSTRUKSJON: Saltak som fremstår stabil på befaringsdagen. Plassbygd med limtre/sperrearmer. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt, viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Standard/kvalitet og byggemetode som normalt for året boligen/konstruksjonen ble oppført. Det er synlig lufting i enkelte fakk, men det kan ikke bekreftes at denne er gjennomgående, dette er anbefalt for denne typen konstruksjon. Konstruksjon og oppbygging er ikke tilgjengelig for god inspeksjon uten destruktive inngrep.

TAKTEKKING: Takshingel fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved tekkingen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Noe mose registrert og slitasje på overflater til deler av tekking. Normal slitasje, behov for ettersyn og vedlikehold jevnlig. Man ser at det er lagt ny shingel etter byggeår, alder ukjent. Det bemerkes at det er fuktmerker ved pipe se også pnkt 4.2 Undertak.

VINDSKIER/DEKKSBOARD: Rektangulære kledningsbord beiset, dekkbord av impregnert.

Merknader: Oppfølging og ettersyn anbefales og tiltak kan bli aktuelt i nærmeste fremtid, med utgangspunkt i normal levetid. Taket bør inspiseres 1 gang pr år for å følge med på utviklingen i årene fremover. Følg med på og inspiser tak, se etter skader på elementer, se etter tegn til lekkasjer spesielt ved pipe/gjennomføringer.

Bilde: Taksider øst



4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er synlig undertak av rupanel/trepanel og synlige sperreender/konstruksjoner i takoverbygg. Det er laget lufting/boret hull i kledningsbord mellom sperre, men dette gjelder ikke alle fakk.

BESLAGLØSNINGER: Takrenner og nedløp av metall der overflatevann ledes til/på terreng. Takrenner og nedløp fremstår i god stand, uten synlige skjevheter. Takrenner og nedløp ble ikke fullstendig funksjons testet, lekkasje i renneskjøter og endelokk kan forekomme. Standard beslagsløsninger med tilbehør som normalt for tiden konstruksjonen ble antatt oppført.

PIPE: Høyden på pipe ble visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det kan se ut til at pipen har en høyde på mer enn 80 cm over taktekking. Pipe rund stålpipen med fotbeslag over tak. Pipe og ildsteder er opplyst å fungere tilfredsstillende. Det er mindre fukt skjolder i undertak dette kan være tegn til liten lekkasje/kondens ved pipe, ingen synlig lekkasje på befaringsdagen.

Merknader: Inspiser/følg med på endringer tak med kantavslutninger/omramming, se etter skader på elementer, tegn til lekkasjer i renneskjøter, sammenføyninger, endelokk og på loft/loftsrom og spesielt ved pipe/gjennomføringer. Fjern mose og annet bønn fra tak, vedlikeholdsbehovet blir større med alderen.

Bilde: Fuktmerker ved pipe innvendig.



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Boligen har ikke innredet loft, kaldtloft og konstruksjon er omtalt under punkt 4.1 og 4.2 i denne rapport.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Platting (7,3m²) østvendt, delvis overbygget (3,4m²), lav høyde, platting tilpasset til terreng.

Veranda (7,7m²) vestvendt, overbygget (6,4m²) lav høyde, med tilgang fra stue, lav rekkverkshøyde 68cm med liggende kledningsbord/lekter.

Platting/veranda (19,7m²) nordvest med trapp til terreng, levegg og rekkverk med stor grad av slittasje, ustabilt, rekkverkshøyde 86cm stående bordkledning.

Veranda (20,5m²) sydvendt, med tilgang fra kjøkken og trapp til terreng mot øst, rekkverkshøyde 79cm med liggende kledningsbord/lekter.

Terrasser/Plattinger er forenklet fundamentert på terreng med pillarer, dragere og tradisjonelt bjelkelag med terrassebord. Platting mot nordvest har oppmurt utepeis/grill. Det er behov for oppfriskning, vedlikehold og lokale utbedringer på bygningsdelene preget av alder og slittasje.

Merknader: Terrasser er en værutsatt bygningsdel, jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales.

Bilde: Veranda/platting mot nordvest.



7. Våtrom

7.1 Ingen våtrom

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Overflater vegger, tak/himling trepanel og belegg på gulv.

KJØKKENINNREDNING: Enkel innredning med glatte fronter og nedfelt kum i stål, benkeplate i laminat. Innredning montert på en vegg.

-Ikke integrerte hvitevarer, hytta har ikke innlagt vann.

OVERFLATER: Det er skade i gulvbelegg ved delevegg, ukjent årsak.

Merknader: Bilde: Enkel innredning.



9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hytta har felles brønn med nabo, med tappekran i hage sommervann.

Merknader:

**Ingen** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i Byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med til luft gjennom ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen ikke tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Mindre luftutskifting enn dagens krav/anbefalinger, kan føre til dårligere inneklima.

Merknader: Viktig å merke seg at dagen krav til luftutskifting normalt sett ikke tilfredsstilles i eldre boliger/hytter. Nye krav/anbefalinger sier at bygninger skal ha ventilasjon som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet ved at ventilasjonen er tilpasset rommenes utforming, forutsatte bruk/forurensing og fuktbelastning.

Bilde: Enkle klaffeventiler over vindu soverom.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

SOLCELLEANLEGG: Sundwind, med panel og 3 kurser/hovedsikring 20amp, med batteri for strølagring. Enkelt opplegg med lys og stikk.

Merknader: Enkelt anlegg solceller

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.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Egenerklæring er fremlagt og bør sees i sammenheng med denne rapport, viktig å lese gjennom denne.

Dagens eier kjøpte hytta i 2018, egenerklæringen er på 3 sider og datert 15.05.2024, tilsendt på e. post.

GODKJENTE BYGGETEGNINGER: Foreligger (ikke til befaringen).

Bygge meldte og godkjente tegninger fra kommunen angir om det formelle er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan være at man må søke kommunen eller gjøre tiltak endringer i ettertid.

FERDIGATTEST: Foreligger (ikke til befaringen).

Som følge av plan og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

FORSKRIFT: Rekkverkshøyde og åpninger innvendige rekkverk undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet. Det samme gjelder hvis den bygningssakyndige ser at boligen mangler rømningsvei, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

KOMMENTAR: Eiendomsinformasjon. Kilde: Eiendomsverdi.

Fritidsbygg(hyttesommerh.ol) Registrert: tatt i bruk 15.02.1977

Det er identifisert forhold ved eiendommen som kan påvirke eiendommens markedsverdi negativt. Se Grunnbokskrift for en oversikt over alle servitutter.

Forkjøpsrett Rettighetshaver Gnr: 248 Bnr: 1, denne eiendommen har også rett til å frakte tømmer over eiendommen på vinterstid.

Vannrett via eiendom Gnr: 248 Bnr: 1 Feste nr: 7 F

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Offentlig informasjon gjengis normalt av selgers representant/megler i prospekt/salgssoppgave.

BYGNINGSDELER: Med TG 2 eller dårligere anbefales det grundig gjennomgang. Rapporten beskriver enkle tips for vedlikehold og ettersyn når det gjelder noen viktige sjekkpunkter for bygningsdeler. Den sier også noe om normal levetid som er avhengig av bruk, belastning og vedlikeholds nivå.

TILSTADSGRADER: Settes på bygningsdeler/hoved konstruksjoner som er tilknyttet arealer angitt som p-rom i arealoversikt. Formålet med Eierskifte/Tilstandsrapport er at forbrukere skal få et mer betryggende informasjonsgrunnlag ved kjøp/salg av helårsbolig eller fritidseiendom for forbrukere. Beskrivelser og innhold er utarbeidet med tanke på at det skal være lett å forstå. Tilstandsgrader er satt ut fra beste skjønn og det er viktig å sette seg inn i informasjon som fremkommer for hvert enkelt punkt i sin helhet.

TG1 Mindre/moderate avvik // TG2 Avvik som kan kreve tiltak // TG3 Store eller alvorlige avvik, se oppsummering/oversikt på første side i rapport og oppsummering siste sider i rapport.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

	TG2 Betyr at bygningsdelen kan ha avvik. Det er symptomer på manglende funksjon. Kombinasjon av alder og oppbygging tilsier at det er kort gjenværende levetid, må overvåkes/holdes under oppsyn. Skadet eller symptomer på skade. Det er behov for tiltak i nær fremtid. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det anbefales ytterligere grundig gjennomgang og undersøkelser. Veiledende levetid for grunnmur/fundamenter kan variere fra 40 til 80 år avhengig av belastninger og påkjenninger den er utsatt for over tid, samt vedlikehold.
1.2	Krypekjeller
	TG2 Betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Det er symptomer på manglende funksjon. Kombinasjon av alder og oppbygging tilsier at det er kort gjenværende levetid, må overvåkes/holdes under oppsyn. Svært slitt, skadet eller symptomer på skade. Det er behov for tiltak i nær fremtid. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det anbefales ytterligere grundig gjennomgang og undersøkelser. Har tatt utgangspunkt i at skaden kan repareres og har derfor valgt å ikke sette TG3 på dette punktet.
1.3	Terrengforhold
	TG2 er satt TG1 benyttes ikke på terreng, her må man vurdere/se på tiltak sammen med andre tiltak. Tomta fremstår som naturtomt, men det er viktig å se på helhet og belastninger sammen med andre tiltak.
2.1	Yttervegger
	TG2 Punktvis skader/mangler som kan repareres, lite fagmessig utførelse, tiltak bør påregnes. Stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler. Det er viktig å bemerke at hytta er bygd som sommerhytte, konstruksjonen er ikke bygget som helårshytte og man må beregne omfattende tiltak hvis man ønsker endringer til helårsbruk med oppvarming og bruk over tid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører behov for reparasjoner og vedlikehold. Dårlige detaljer, spesielt beslag og vannbord, som vil kunne gi følgeskader over tid. Veiledende levetid på tre vinduer antas å være 40 til 60 år med normalt vedlikeholds intervall på 2 til 10 år på etterjustering /overflatebehandling og glass. Dører antas å være 20 til 30 år med normalt vedlikeholds intervall på 2 til 4 år på etterjustering /overflatebehandling.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 Alder ukjent, følg med og overvåk tilstanden jevnlig, tidspunktet for når utskifting er nødvendig er vanskelig å si noe om. Veiledende levetid for papptekking/ shingel 15 til 35 år. Avhengig av vedlikehold og belastning over tid. Vindski/vannbord 10 til 30 år. Avhengig av vedlikehold og belastning over tid.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG 2 er satt med bakgrunn i alder og observasjoner. Veiledende levetid for undertak 30 til 50 år. Vindski/vannbord 10 til 30 år. Takrenner og nedløp av plast eller metall kan være 25 til 35 år, taktilbehør og beslag løsninger 20 til 40 år. Avhengig av vedlikehold og belastning.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Høyde, lysåpning og stabilitet i rekkverk er ikke i henhold til anbefalinger/forskrift.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 er satt ut fra helhetsvurdering og alder. Veiledende levetid er avhengig av belastninger og påkjenninger den er utsatt for over tid, samt vedlikehold og ettersyn.
10.5	Ventilasjon
	TG2 Mangelfull ventilasjon i forhold til Bruksbelastning, eller luftmengde vurdert å være for liten. Ytterligere undersøkelser/ tiltak anbefales utført av fagmann.