

Fritiddseiendom Krokstadvegen 122
Krokstadvegen 122
6657 RINDAL



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 12/08/2024

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.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:22, Bnr: 67
Hjemmelshaver:	Grethe Løge-Hagen Ring, Morten, Trond og Håvard Løge Hagen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1015 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat
Avløp:	Gråvann
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.08.2024
Forutsetninger:	
Oppdragsgiver:	Trond Løge Hagen
Tilstede under befaringen:	Trond Løge Hagen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Tomta er en naturtomt med div. trær, busker og lyng. Det er opparbeidet plen på tomta. Det er opparbeidet parkeringsplass ved siden av tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på støpt pilerer. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket er et sperretak og er tekket med torv. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vindu med koblet vindu fra byggeåret.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig har hatt godt vedlikehold

ANNET:

Anneks er bygget på støpte pilarer med tre bjelkelag. Vegger består av isolert bindingsvek med liggende kledning. Saltak med isolasjon og utvendig med stålplate med taksteinprofil. Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke innlagt vann hverken i hytte eller annekser. Det er fremlagt vann frem til hyttevegg og er sikret med varmekabel på 15 m. I kjøkkenbenk så er det montert en pumpe slik at det kan hentes vann fra kanne i kjøkkenskap til oppvask kumme. Det er montert vasker i anneks og utedo kun med avløp for gråvann

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke foretatt dokumentkontroll fra vår side. Dokumentasjon og opplysninger har vi fått fra eier.

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

Hytte:

Kjøkken: Laminat på gulv, Tømmer på vegger og panel i himling.

Spisestue: Laminat på gulv, Tømmer på vegger og panel i himling.

Stue: Laminat på gulv, Tømmer på vegger og panel i himling.

Anneks 1:

Hobbyrom: Malt plate på gulv. Panel på vegger og i himling.

Bad: Beiset tregulv. Panel på vegger og i himling.

Anneks 2:

Gjesterom 1: Lasert tregulv. Beiset panel på vegger og lasert panel i himling

Gjesterom 1 Soverom: Beiset tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling

Gjesterom 2: Beiset tregulv. Malt panel på vegger og lasert panel i himling

Gjesterom 2 Soverom: Beiset tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling

Anneks 3:

Gjesterom 1: Lasert tregulv. Lasert / malt panel på vegger og lasert panel i himling

Gjesterom 2: Lasert tregulv. Lasert / malt panel på vegger og lasert panel i himling

Hems: Lasert tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling

Utedo:

Utedo: Beiset tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling

Badstue:

Badstue: Tregulv, Tømmer i vegger og panel i himling.

Redskapsbod:

Redskapsbod: Terrassebord på gulv, Tømmer i vegger og panel i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Montert nytt kjøkken i 2023. Bygget anneks 1 i ca 1978 og anneks 2 og 3 i ca 2007. Bjelkelaget i hytten ble skiftet i ca 2020 og ble bygget opp med asfaltplate, bjelkelag av tre, isolert med 20 cm, sponplate undergulv og laminat. Det ble også lagt ny papp, vortepapp og isolasjon og torv på takk høst 2020

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
Hytte 1. Etasje	67 m ²			31 m ²	67 m ²	
SUM BYGNING	67m ²			31 m ²	67m ²	
SUM BRA	67m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Anneks 1		14 m ²		11 m ²	4 m ²	10 m ²
Anneks 2		32 m ²		44 m ²	32 m ²	
Anneks 3		24 m ²	6 m ²		24 m ²	6 m ²
Utedo/badstue og redskapsbod		20 m ²		67 m ²		20 m ²
SUM BYGNING		90 m ²	6 m ²	122 m ²	60 m ²	36 m ²
SUM BRA	96 m ²					

BRA-i:

Kjøkken, Spisestue og stue

BRA-e:

Anneks 1: Hobbyrom og bad. Anneks 2: Gjesterom 1 og 2. Gjesterom 1 og 2 soverom. Anneks 3: Gjesterom 1 og 2 og hems.Utedo. Badstue og redskapsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal på hems er ikke medregnet på grunn av lav takhøyde. Areal utedo 2 m² Badstue 3 m² og Redskapsbod 15 m² samlet 20 m², Samlet areal terrasse rundt utedo,badstue, redskapsbod og frittliggende terrasse er samlet. Alle rom i utedo,badstue og redskapsbod er summert som S-rom. Annekser,utedo,badstue og redskapsbod er ikke vurdert i denne rapport

GARASJE / UTHUS:

BYGMESTER:

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:

Sveinung Gjønnnes

Byggmester Sveinung Gjønnnes har drevet i bransjen i over 30 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

12/08/2024

Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Søylefundamenter av mur/betong

Merknader: opplyser om at alle søyler står på fjell. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Hytte ligger på et høydedrag (rygg)

Merknader: Det er ingen kjeller og terreng heller ifra. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Tømmervegger

Merknader: Tømmervegger har svake pukter i alle knuter og det er et utsatt område for fuktskader. Plassering av vinduer er også et utsatt område for fuktinntrenging. Fritidsbolig er i utgangspunktet en gammel bygning som har vært flyttet på. Sist montert i 1978. Det er fuktmerker å se og det er forventet på en så gammel bygning

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vinduer fra byggeåret

Merknader: Det er ikke avvik på vannbord og beslag og plassering. På grunn av tømmervegger så er det et utsatt område slik at en sikker plassering mot vanninntrengning i konstruksjonen er utfordrene. På sikt vil det være behov for oppgradering av vinduer.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Sperretak med takteking av torv.

Merknader: Det er ikke mulig å se om det er svanker eller svai i taket da det er torv på tak. Det er skiftet yttertak. Det er lagt ny difusjonstett underlagspapp, knotteplast, rockwool torvtakisolasjon og torv. Nytt torvtak er montert etter monteringsanvisning, Ingen takrenner på bakside av hytten. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Difusjonstett undertak, og yttertekking av torv

Merknader: Ildsted er ikke vurdert. Det er ikke kjent om at det er avvik på pipe og ildsted fra brann og feiervesen. Anbefaler en befaring fra brann og feiervesen på kontroll av ildsted og pipe. I fra bakkenivå så kan skorstein virke noe lav.

Undertak er skiftet i 2020 Det er ikke registret vesentlige avvik på befaringsdagen

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstrksjonsoppbygging

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser er utført av impregnerte materialer

Merknader: Balkong, terrasse o.l. må ha rekkverk eller en annen form som hindrer at personer faller ut. Rekkverk skal utformes slik at høyde og utforming at personer ikke utsettes for fall, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Det er registrert svikt / svai den på midten av den store terrassen. Her kan det vurderes overflatevedlikehold.

7. Våtrom**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilert fronter med integrerte og frittstående hvitevarer

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2023. Det er ikke avtrekk over platetopp av gass. Det er ikke fuget/ tett mellom benkeplate og vegg. Det er mindre enn 30 cm fra gassbluss til trevegg.

9. Rom under terreng**10. VVS****Ingen** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon

Merknader: Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2002

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.

Åpent el-anlegg

Merknader: Trond Løge Hagen opplyser om at det er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i 2024 og det er uten anmerkninger og at det foreligger samsvarserklæring

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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er trapp/stige til hems uten godkjent rekkverk

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som fuktmerker og svake punkter som knuter og vindusomramming
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 på grunn av påviste forhold svikt/svai og rekkverk der det er fare.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG 2 på grunn av påviste forhold som fugeing/ tettet mellom benkeplate og vegg. Avstand til brennbart materiale fra gassbluss
10.5	Ventilasjon
	TG 2 på grunn av påviste forhold som naturlig ventilasjon og lite luftespalter