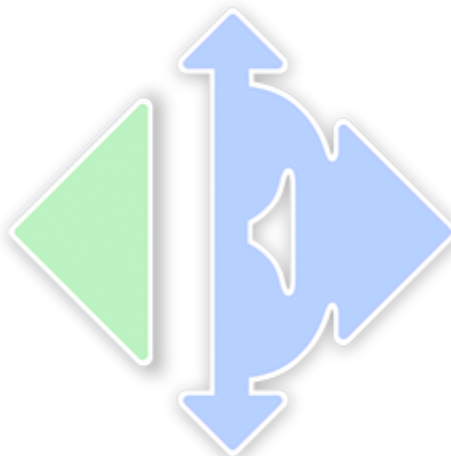


Fritidsbolig 1 etg. Lav standard
Tjønnstul 30
3697 Tuddal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 28/09/2025

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:92, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Jan Otto Pedersen
Tomt:	0. Festetomt m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Fritidsbebyggelse. Tjønnsstul hyttefelt, gnr/bnr, 92/1
Offentl. avg. pr. år:	kr 6 216,- årlig
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1986
Fnr:	25

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Kun deler av takkonstruksjonen kan inspiseres da det er røstet himling.
Oppdragsgiver:	Jan Otto Pedersen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt. Beliggende på Tjønnsstul i Tuddal, Hjarthdal kommune. Ligger i etablert område for spredt fritidsbebyggelse. Ligger usjenert til. Naturtomt omgitt av naturlig vegetasjon. Fjellgrunn. Det påløper årlig festeavgift på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med pilar av betongblokk og lettklinker på fjell. Trebjelkelag med statikk fra byggeår, stubbeloft av asfaltplater mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av både stående og liggende trepanel. Vannbrett som skiller stående og liggende ytterkledning (Buenstil). Omramming rundt vinduer og dører med utskjært utsmykning. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig kald bod, og vinkel ved tilbygg. Gesimskasser av synlig tretakro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtre, røstet takkonstruksjon. Taktro av trebord, tekket med bordkledning på opprinnelig shingel. Takkonstruksjonen er trukket ut som forlengelse av sperrene over utvendig kald bod og som overbygg over hoveddør. Den er trukket ut som forlengelse av sperrene over tilbygg, samt trukket ut i gavlvegg ved stue som overbygg for terrasse.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1986 og tilbygget i 2010. Fritidsboligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt. for vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsbolig uten innlagt vann og avløp, men med strøm. Enkel standard, men i god stand. Fritidsboligen fremstår normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold må uansett påberegnes. Fritidsboligen kan tas i bruk som den er uten påkostninger. Den har takteking fra 2010, men underlagspapp er opprinnelig shingel, tretak krever jevnlig og godt vedlikehold. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 22.07.1986, ref. grunnbok. Det påløper utgifter til festeavgift på tomt og årsavgift på vei.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1. etg: Takhøyde er: 2,82 m under limtredrager i røstet himling. Ca 2,18 m i flat himling.
-Vindfang har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn.
-Rom for vask har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Panelovn. Benk og skap. Laminert benkeplate med nedfelt kum. Speilskap, lys og kontakt.
-Soverom 1 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Varmeovn på vegg.
-Soverom 2 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Plassbygget køyeseng.
-Soverom 3 har panel i tak, panel på vegger, ulakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg, panelovn. 400 V sikringsskap med automatsikringer. Røykvarsler i tak.
-Soverom 4 har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Panelovn. Brannslukningsapparat.
-Stue/kjøkken åpen løsning har panel i tak, røstet himling med synlig limtredrager i mønet, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Åpen løsning til stue. Tilbygget spisekrok. Ventiler i yttervegger. Natursteinsatt lettklinkerpipe mellom stue og kjøkken med eldre vedovn som har kokeplater. Plassbygget peis med peisinnstans. Terrassedør. Panelovn. Røykvarsler i tak.
-Mellomgang har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Røykvarsler i tak. Åpent til kjøkken.
-Utvendig kald bod har synlig tretakro og sperrer i tak. Ytterkledning på vegger og terrassegulv. Plassbygget hylleinnredninger. Kontakt og lys.
Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister og glatte taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Trehvite heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Normale bruksmerker på innerdører. Innerdører av heltre må påberegnes justering. Generelt: Overflater fra byggeår både 1987 og 2010. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på gulv. Noe kryp i panelbord. Knirk i gulv. Noe planavvik på +/- 0 til 20 mm. Noe sprekkdannelse og kryp i gulv. Noe svak statikk ved hard gange. Noe uferdig steinsetting på pipe og brannmur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1986 og tilbygget i 2010. Fritidsboligen fremstår som bygget i 1986 og 2010, uten vesentlige endringer. Yttertak av trebord ble lagt på hele fritidsboligen ved tilbygging i 2010.

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:	2 463 000,-	
- Fradrag:	972 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 491 000,-	1 491 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	102 000,-	
- Fradrag:	69 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	33 000,-	33 000,-

Tomteverdi: **0,- Festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 1 500 000,-**

Låneverdi: **1 200 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 24 590,-

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	57	4	0	25	57	4
SUM BYGNING	57	4	0	25	57	4
SUM BRA	61					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod	0	7	0	3	0	7
SUM BYGNING	0	7	0	3	0	7
SUM BRA	7					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1.etg: Vindfang, rom for vask, 4 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning, mellomgang.

BRA-e:

1. etg: 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 taksmannens valg. Det er fremlagt opprinnelig plan, fasade og snittegninger, samt tegninger av tilbygg som er i overensstemmelse med dagens rombruk. Utvendig kald bod settes som BRA-e og S-rom. Rombruk beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak.

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

28/09/2025

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med pilar av betongblokk og lettklinker på fjell. Trebjelkelag med statikk fra byggeår, stubbeloft av asfaltplater mot grunn.

Merknader: Stubbeloft av asfaltplater. Asfaltplater buler og er stedvis utette slik at mus kan komme til. Fuktig under fritidsbolig, men luftig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av både stående og liggende trepanel. Vannbrett som skiller stående og liggende ytterkledning (Buenstil). Omramming rundt vinduer og dører med utskjært utsmykning. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig kald bod, og vinkel ved tilbygg. Gesimskasser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Normalt vedlikeholdt ytterkledning. Ytterkledning med normale tørkesprekker. Fuktutsatt ytterkledning ned mot bunnstokk. Noe værbitte vannbrett som skiller liggende og stående ytterkledning. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ingen synlig lufttilgang for takkonstruksjon ved raft. 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 ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, terrassedør og hoveddør fra byggeår. Grå kostmalte sidehengslet vinduer med doble rammer og smårutet glass. Grå kostmalt terrassedør med smårutet glass. Grå kostmalt hoveddør med panelprofil på dørblad og glass i dørblad. Mørkbeiset boddør er opprinnelig innerdør, pålagt panel innvendig. Vinduer er hvitmalt innvendig. Utskjært utsmykning i Buenstil rundt vindu og dør.

Merknader: Vindu og dører fra byggeår. Normale bruksmerker. Noe værbitte utvendig. Værbitte omramming utvendig. Normalt vedlikehold. Videre vedlikehold må utføres for å opprettholde sin funksjon. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtre med statikk fra byggeår, røstet takkonstruksjon. Taktro av trebord, tekket med bordkledning på opprinnelig shingel. Takkonstruksjonen er trukket ut som forlengelse av sperrene over utvendig kald bod og som overbygg over hoveddør. Den er trukket ut som forlengelse av sperrene over tilbygg, samt trukket ut i gavlvegg ved stue som overbygg for terrasse.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtre med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen lufttilgang ved raft. Konstruert for lett takkonstruksjon med shingel. Vedlikeholdspunkt der taksperre er koblet sammen ved overbygget terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp

TG 2 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1986/2010

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

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 ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra 1986 og 2010, tekket med bordkledning fra 2010. Hvite sløyfer og leker. Underlagspapp er shingel fra byggeår 1986.

Merknader: Takteking av trebord fra antatt 2010. Lektet opp og lagt på eksisterende undertak av shingel. Etterslep på vedlikehold. Sprekkekkanter i trebord. Skjøter på trebord som er utette. Spiker kommer opp fra trebord. Takteking av trebord er vedlikeholdspunkt. Det ligger noen løse mønebord. Trebord er i seg selv ikke tette og krever mye og jevnlig vedlikehold, det kan forekomme utettheter mellom sløyfer og shingel, det er god lufting mellom shingel og tretak, da det ikke er montert takfotbeslag, som også gjør inspeksjonen enklere, det er merke på underkant av trebord som tyder på at vann trenger mellom sprekker i tretekkingen. Avhenger av tett undertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål antatt fra 2010. Heldekkende pipebeslag med bøyle på topp.

Merknader: Ingen takfotbeslag og ingen overband på takrenner. Noe skjeve takrenner etter snøras. Det er god luftgjennomstrømning mellom taktro og bordtak da det ikke er montert takfotbeslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt kryploft med tilgang fra utvendig luke i gavlvegg. Ligger over soverom med flat himling. Synlig tretaktro. Taksperrer og limtredrager.

Merknader: Ingen lufting ved raft. Ingen ventil i gavlvegg. Muselort. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

1. Overbygget terrasse ved hovedinngang på 4 m². Fundamentert på stedlig grunn av betongpilar. Terrassegulv av impregnerte trebord. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord på 74 cm.

2. Terrasse på 21 m² hvorav 12 m² er overbygget. Fundamentert på stedlig grunn av betongpilar. Terrassegulv av impregnerte trebord. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord på 74 cm.

Merknader: Generelt værbitte overflater med noe etterslep på vedlikehold. Lave rekkverk på 74 cm. Søyler er fuktutsatt der de står ned på terrassebord. Værbitte overflate på terrassebord. Noe løst rekkverk. Ytterkledning blir fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe fra byggeår, fundamentert på fjell under hytte. Sotluke under stubbeloft. Det er natursteinsatt lettklinkerpipe og brannmur mellom stue og kjøkken. Eldre vedovn med bakerovn og kokemuligheter. Plassbygget peis med peisinnsats mot stuedel. Lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Lettklinkerpipe fra byggeår uten merknader. Ingen feietrinn på yttertak som grunnlag for TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

Ingen etg. skiller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår, stubbeloft av asfaltplater mot grunn.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Knirk i gulv. Noe planavvik på +/- 0 til 20 mm. Noe sprekkdannelser og kryp i gulv. Noe svak statikk ved hard gange. Asfaltplater i stubbeloft buler og må sjekkes så de ikke faller ned og gir tilgang for mus. Asfaltplater buler og er stedvis utette slik at mus kan komme til. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

TG 1 11.1 Kjøkken

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

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

Kjøkkeninnredning av heltre fra 1996. Lakkerte fronter på overskap, underskap og skuffer, og rosemalte speil. Benkeplate av heltre eik. Nedfelt stålkum. Lys og kontakt under overskap. Avtrekksvifte med kullfilter. Gassfyr/el kjøleskap og vanlig stekeovn. Åpen løsning til stue med kokemuligheter på eldre vedovn.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Kjøkkeninnredning fra 1996 med normale bruksmerker og fin funksjon.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp. Det vannet som bæres inn i hytta slippes ut fra avløpsrør via gulv under stubbeloft til bakkenivå. Det er utedo i bod.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder. Ingen innlagt vann.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Avtrekk med kullfilter på kjøkken.

Merknader: 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.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Bod med vedbod og utedo. Bygget tilnærmet samme stil som hytte. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med pilar av betongblokk. Trebjelkelag. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, tekket med shingel. Takkonstruksjonen er trukket ut over inngangsdør med en terrasse på ca 3 m². Boddør av glass og enkle bodvinduer.

Merknader: Noe etterslep på vedlikehold. Råte på utvendig tretrapp. Mose og grønske på takshingel. Ingen takrenne. Værbitte israft og vindskibord. Noe skjevhet på verandarekkverk. Generelt etterslep på vedlikehold. 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.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2005

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2010 delvis

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400 V åpent elektrisk anlegg. Opprinnelig fra 2005. Delvis rehabilitert ved tilbygging i 2010. Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom 3. Nyere el-installasjon er dokumentert.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ujordnet stikkontakter. Ved kjøp av brukt fritidsbolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på fritidsbolig bygget i 1986 eller tilbygg fra 2010. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det er fremlagt tegninger fra byggeår og oppdaterte tegninger fra tilbygg.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	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.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.