

Fritidsbolig 1 etg med hems
Fyristulvegen 55
3690 Hjørtedal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 20/09/2025

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:29, Bnr: 53
Hjemmelshaver:	Bjørn Olsen
Tomt:	1255 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei. Bom med avgift
Vann:	Privat vann
Avløp:	Privat avløp
Regulering:	Fritidsbebyggelse. Planid 58 Øverbø hyttefelt
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	IF
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	2014
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Takkonstruksjon av kompakttak som ikke har inspeksjonsmulighet fra innside.
Oppdragsgiver:	Bjørn Olsen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Fjellgrunn omgitt av natur, lyng, fjellbjørk og fjellfuru. Tomten ligger usjenert på ett høydedrag med utsikt over Breivatn. Ligger i område for etablert spredt fritidsbebyggelse. Tilkomst via privat grusvei og bom. Utsiktstomt og solrikt. På tomten ligger det brønn/borehull med 60 m dybde. Det ligger tett kloakktank på 9m3 inne på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje med hems, opprinnelig bygget i perioden 2012-2014. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fjellgrunn. Fundamentert med plate på mark og ringmurselementer. Plasstøpt ringmur på bod, gang og rom med elektrisk toalett (tilfarergulv på gang og toalett). Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Utforet veggkonstruksjon med dobbel vindsperre. Ytterkledning av stående og liggende villmarkspanel med vannbrett mellom overgang av liggende og stående ytterkledning. Veggkonstruksjonen har vinkel. Gesimser har synlige panelbord fra taktro og synlige sperreender på langsider. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser. Takkonstruksjonen har kompakt tak, tekken med torv. Takkonstruksjon har vinkel. Overbygget inngangsparti, sperrer er forlenget ved hoveddør. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl og er overbygget over terrasseplattning på grunn. Støpt terrassegulv ved inngangsparti. Støpt terrassegulv ved gavl. Terrasseplattning på grunn på fritidsboligens langside ved stue/kjøkken.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje med hems, opprinnelig bygget i perioden 2012-2014. Fritidsboligen fremstår som omsøkt og bygget. Den er påbegynt i 2012, avsluttet og gitt ferdigattest i 2014. Selger har utført byggingen som selvbygger med medhjelpere. Det er fremlagt bilder og dokumentasjon på utførelse. Konstruksjonsmessig, så er det kraftige åser og kompakttak med torv på yttertak, og det er utført yttervegg med dobbel vindsperre av både asfaltplate og duk. Tilkjørt masser i grunn, er lagt på fjellgrunn. Fritidsboligen fremstår som godt vedlikeholdt og har minimale bruksmerker. Ingen vesentlige slitaser. Fritidsboligen kan umiddelbart tas i bruk slik den er uten påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen har vært i selges eie siden byggeår. Fritidsboligen er satt opp og bygget av selger som selvbygger. Fremlagt dokumentasjon på all utførelse fra selger. Fritidsboligen selges møblert som forevist på visning. Det medfølger utvendig Jacuzzi. Det er innlagt Altibox med fiber og wifi. Årlig veiavgift på ca kr 2 800,-

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1. etg: Takhøyde er 3,67 m i røstet himling, 2,30 m i flat himling. Takhøyde i rom BRA-e er 3,38 m i røstet himling, 2,36 m i flat himling.
-Gang har panel i tak med åser, panel på vegger, flis på gulv med varmekabel. Plassbygget garderobe.
-Stue/kjøkken åpen løsning røstet himling. Panel i tak med kraftige åser. Beiset panel på vegger, parkettgulv. Terrassedør, pipe med plassbygget peis. Hvit, pusset brannmur og hvit peiskappe. Ventiler i yttervegg. Åpent til kjøkken og gang. Vegg på kjøkken mot hems har plassbygget vindu med farget glass.
-Bod/teknisk rom har beiset panel i tak, malte plater på vegger, gulvbelegg. Pipe med sotluke. Sikringsskap. Varmtvannsbereder, trykktank. Hovedstoppekran. Vannfilter på vanninntaket. Bryter til vannpumpe. VA-alarm til tett septiktank. Sluk i gulv.
-Mellomgang har beiset panel i tak med dragere. Beiset panel på vegger, parkettgulv. Plassbygget trapp til hems av Ask med "sambatrinn". Røykvarsler i tak. Brannslukningsapparat.
-Bad/WC/vaskerom har beiset panel i tak med dragere, LED-spot i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Avtrekksvifte i tak.
-Soverom 1 har beiset panel i tak med dragere, LED-spot i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv. Terrassedør. Lufteventil i yttervegg. Aldringsmalt, plassbygget seng med to høyskap som har integrerte nattbord. Overskap mellom begge høyskap over seng.
-Soverom 2 har beiset panel i tak med dragere, beiset panel på vegger, parkettgulv. Ventil i yttervegg. Garderobeskap. Plassbygget garderobeskap med plassbygget køyeseng. Benk med vask.
-Soverom 3 har beiset panel i tak med dragere, beiset panel på vegger, parkettgulv. Ventil i yttervegg. Køyeseng. Skap med vask.
-Gang har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, gulvbelegg på tilfarergulv. Ventil i yttervegg
-Rom med forbrenningstolett har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, gulvbelegg på tilfarergulv. Gulvmontert elektrisk do. Vask og dusjkabinett, men ingen innlagt vann. Ventil i vegg til gang.
-Bod/vedbod har røstet tak, panel i tak med åser, beiset panel på vegger, flis på gulv. Ventiler i yttervegger.
Listverk: Beiset listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte parkettlister. Glatte gerikter ute i gang og vedbod. Innerdører: Heltre eikedører med tre speil. Fem-speils dør til teknisk rom. Dørblad med glass mellom kjøkken og mellomgang. Dempelist i karm på vriderside. Vanlige dørterskler, og flat dørterskel til bad. Generelt: Normale og minimale bruksmerker. Velholdt. Bom i gulvflis i gang. Bom i gulvflis på bad. Fritidsboligen har hems som ikke er målbar grunnet lav takhøyde. Hems har trapp fra mellomgang. Kottdør med høyde på 120 cm. Hems har beiset panel i tak med åser. Beiset panel på vegger og parkettgulv. Montert vindu i gavlvegg på hems som tilfredsstiller rømningsvei. På utsiden av vinduet er det laget en treplattning over overbygget terrasse i gavl. På hems er det et kott med synlig pipe. Kott er ikke målbart. Luke i vegg ved dør til kott som inneholder baderomsvifte.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje med hems, opprinnelig bygget i perioden 2012-2014. Fritidsboligen fremstår som omsøkt og bygget, ingen vesentlige endringer, men det er lagt terrassegulv av Møre Royal på impregnerte lirer, oppført på eksisterende flislagt betongplattning på grunn, overbygget i gavl. Utført i 2025.

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:	4 994 000,-	
- Fradrag:	512 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 482 000,-	4 482 000,-

Tomteverdi:	700 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 3 900 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	3 120 000,- (80%)
------------	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 36 449,-

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	90	17	0	66	96	11
SUM BYGNING	90	17	0	66	96	11
SUM BRA	107					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

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: Gang, stue/kjøkken åpen løsning, bod/teknisk rom, mellomgang, bad/WC/vaskerom, 3 stk soverom

BRA-e:

1. etg: Gang, rom med elektrisk forbrennings toalett, bod/vedbod.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Fritidsboligen har hems med takhøyde på 1,3 m under midtre ås og har ikke målbart areal. Hemsen har et gulvareal på ca.18 m2 pluss ett kott. S-rom er innvendig i fritidsboligen, teknisk rom og utvendig vedbod. (BRA-e). Fritidsboligen ellers, har planløsning som omsøkt. Rombruken beskrives ellers slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Yttertaket er tekket med torv. Ingen feietrinn og ingen snøfangere på torvtak. Det har forekommet svartmaur inne i hytta på vårpart tidligere, men ikke i senere tid.

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

20/09/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Ingen grunnmur. Ringmur av ringmurselementer og støpt plate på mark. Deler av fundamenteringen er plasstøpt ringmur. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fjellgrunn. Plasstøpt ringmur på bod, gang og rom med elektrisk toalett.

Merknader: Noe små flass i overflatebehandling på malte ringmurselementer.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Plate på mark.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Plate på mark.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er 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. Utforet veggkonstruksjon med dobbel vindsperre. Ytterkledning av stående og liggende villmarkspanel med vannbrett mellom overgang av liggende og stående ytterkledning. Veggkonstruksjonen har vinkel. Gesimser har synlige panelbord fra taktro og synlige sperreender på langsider. Ytterkledning er av malmet furu. 4 stk vindskibord av villmarkspanel.

Merknader: Godt vedlikeholdt ytterkledning. Lufting via luseklosser. Noen små, naturlige sprekke-dannelser i ytterkledning. Noe harpiks på ytterkledning og vindski som renner fra malmet kledning. Vannbrett under vindu har ingen beslag og er et vedlikeholdspunkt ved vinduer.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite, fabrikkmalte vinduer. Fastkarmvinduer, sidehengslet åpningsvinduer og topphengslet vinduer Innadslående vindu på hems. Faste horisontale sprosper på vindu og terrassedør. 2 stk hvite, fabrikkmalte terrassedører. En fra stue, og en fra soverom 1. Hvit, fabrikkmalt hoveddør. Profilert dørblad med fiskebeinsmønster og glass. 2 stk boddører. Hvite, kostmalte med dørblad av fiskebeinsmønster.

Merknader: Normale bruksmerker. Ingen beslag utvendig på underliggende vannbrett, vedlikeholdspunkt. Normale bruksmerker på terrassedører og hoveddør. Normale bruksmerker på boddører. Vanlig videre vedlikehold må påberegnes.

4. Tak

TG 1 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 ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser, statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen har kompakt tak, teknet med torv. Takkonstruksjon har vinkel. Overbygget inngangsparti, sperrer er forlenget ved hoveddør. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl og er overbygget over terrasseplattning på grunn. Takkonstruksjonen har ingen lufting, bygget opp som kompakt tak med preakseptert løsning fra RockWool. Sarnafil under torv. Lettklinkerpipe over yttertak nær mønet. Skifersatt pipe med skiferplate på topp.

Merknader: Noe værbitte israftbord og torvstokkholder. Ingen feietrinn og ingen snøfangere på torvtak.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2014

Det er ikke påvist nevneverdige 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 som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takro av 31 mm trepanel. Liggende fra raft til mønet på åser. Takteking av torv med underliggende Sarnafil. Yttertaket har en luftehatt der sarnafil er ført opp under beslag. Pipe nær mønet der sarnafil er ført opp på pipe bak skiferflis.

Merknader: Takkonstruksjonen har ingen loft. Takro kan kun inspiseres utvendig under gesimser. Ingen sløyfer og lekter på kompakttak. Noe værbitte israftbord og torvstokkholder.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Innvendige, skjulte takrenner med nedløp av kjetting. Beslag på pannebord. Luftehatt på yttertak. Innvendige takrenner av perforerte rør lagt i duk med løsleca, skjult av torv.

Merknader: Vinterstid dannes det is på nedløp av kjetting.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendig loft. Kompakt tak.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Terrasseplating på grunn med bord fra MøreRoyal. Ca 40 m2. Jacuzzi med trapp og plating av MøreRoyal.
2. Overbygget terrasse i gavl med terrassegulv av MøreRoyal som ligger på betong med flis. Areal på 15 m2.
3. Overbygget terrasse/inngangsparti med terrasseplating av betong, pålagt flis.
4. Det er en liten plating i gavl med tilgang fra vindu på hems.

Merknader: 3. Noe lav takhøyde ved bæring og søyler på uttrukket tak ved inngangsparti. Høyde fra drager til gulv på 1,69 m. Noen små sprekkeformasjoner på MøreRoyal gulv, samt noen små skjevheter i siktelinje på terrassegulv mot Jacuzzi.

4. Ingen rekkverk på platingen ute ved hems, denne er kun beregnet på eventuell rømning.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår. Fundamentert på grunn. Pipe med lufting. Plassbygget peis med peisinnsett av glass som kan heves. Sideglass kan åpnes. Pusset, hvit brannmur. Pusset, hvit peiskappe av brannhemmende plater. Peis har i tillegg til lufting til pipe, tilgang lufteluker i peissokkel. Spjeld på peissokkel. Sotluke i teknisk rom. Pipe over yttertak nær mønet som er satt med skiferflis. Skiferplate på topp av pipe.

Merknader: Ingen feietrinn på yttertak av torv. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

Ingen 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskiller, men hems med trebjelkelag som har pålagt trinnlydsmatter på hemsegulv under parkett. Plassbygget hemsetrapp av massiv Ask med "Sambatrinn"

Merknader: Fritidsboligen har ingen etasjeskiller, plate på mark og røstet himling. Ingen håndløper på vegg ved hemsetrapp, det er ingen krav til dette til rom som ikke har målbart bruksareal.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng. Plate på mark

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Beiset panel i tak med dragere. LED-spot i tak. Flis på vegger. Avtrekksvifte i tak. Vegghengt WC i egen kasse. Dusjarmatur på vegg med glassdører. Opplegg for vaskemaskin med kran inne i baderomsbenk. Baderomsinnredning med hvit høyglans overflate. Ett stk høyskap. Overskap med speil. Rørgjennomføring i gulv er innkasset og fliset. Hull for lekkasjepåviser i vegghengt WC. Mulighet for å ta ut en flis i WC-kasse, da denne er innsatt kun med silikon for inspeksjonsmulighet.

Merknader: Våtrom fra 2014. Ingen ventil i yttervegg eller vindu, men avtrekksvifte i tak. Avtrekksvifte i tak kan være kondensutsatt. Normale bruksmerker og noe misfarging av silikonfuger.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i dusjnisje med mosaikkflis.

Merknader: Våtrom fra 2014. Noe misfarging av silikonfuger. Ikke tilfredsstillende fall på gulv fra dørterskel til sluk. Lokalt fall rundt sluk på ca 10 mm høydeforskjell fra bunn av dørterskelen. Flatt gulv ellers med antydning til motfall fra dørterskel til vask. Bom i gulvflis. Det må gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Membran er ført opp bak innvendig i vegghengt WC-kasse. Rørgjennomføring gulv fra vask er innkasset og fliset. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusj. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom med membranløsning fra 2014. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Utført som selvbygger. Fremlagt dokumentasjon. Noe antydning til motfall på gulv fra vask mot dør. Ingen oppbrett ved dørterskel. Det må gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2014

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 avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

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

Kjøkkeninnredning i vinkel og U-form, åpent mot stue. Innredning fra IKEA fra 2014. Overskap med 90 cm høyde. Hvite, glatte fronter med ett-profils speil. Glassdører i overskap. Laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Lys under overskap med stikkontakt. USB-uttak på ene stikkontakt. Integrerte hvitevarer. Fjernstyrt kullfilteravtrekk med lys.

Merknader: Kjøkkeninnredning med minimale eller ingen bruksmerker. Ingen komfyrvakt. Avtrekksvifte er har kullfilter som er vedlikeholdspunkt.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Ingen andre rom.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2014

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc og kjøkken fra 2014. Vegghengt WC på bad i egen kasse med lekkasjepåviser og inspeksjonsmulighet hvis en stk flis fjernes. Flis innsatt kun med silikon for inspeksjonsmulighet. Utekran på hver langside. En utekran med varmtvann i tillegg til to med kaldtvann. Privat VA. Borehull og tett septiktank på 9 m3. I teknisk rom er det plassert varmtvannsbereder, trykktank, hovedstoppekransen, kullfilter på vannrør, bryter til brønnpumpe og VA alarm til septiktank. Ingen fordelerskap til rør-i-rør-system, men samlestokk i teknisk rom. Rommet har sluk i gulv. Noe åpne, synlige kobberrør i teknisk rom. Varmekabel på vannrør med stikkontakt inne i teknisk rom. Privat VA.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner i god stand. Ingen merket hovedstoppekransen. Ingen stakeluke. Rør-i-rør-system som ikke fullt ut oppfyller sin funksjon da sammenkoblingen i kjøkkenbenk ikke er utført som rør-i-rør-system. (TG 2 på grunnlag av dette, resterende sanitær og vanninstallasjon gis TG 1). Lekkasjestopper må monteres i kjøkkenbenk. Hovedstoppekransen må slås av når hytte ikke er i bruk. Eventuell lekkasje i rørføring inne i kjøkkenbenk vil ikke være synlig inne i teknisk rom med lekkasje inne i benk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2013, plassert i bod/teknisk rom. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med gulvbelegg og sluk.

Merknader: 200 L varmtvannsbereder fra 2013. Ikke fast el-tilkobling, men stikkontakt.

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.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av lufteventiler i yttervegger og avtrekk fra bad. Kullfiltervifte på kjøkken.

Merknader: Kullfilter på kjøkken som er vedlikeholdspunkt, ingen avtrekk på yttervegg på kjøkken. Avtrekksvifte i tak på bad kan være kondensutsatt. 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. Vegghengt WC på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2014

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2014

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

400/230 V skjult elektrisk anlegg fra 2014. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Siste tilsyn ved installasjon i 2014. Det er varmekabel til vannrør i teknisk rom. Bryter til vannpumpe i teknisk rom. VA-alarm til septiktank i teknisk rom. Fotoceller til utelys med unntak av utelamper mot Breivatn som har egen bryter under overskap på kjøkken. Overspenningsvern i sikringsskap.

Merknader: Ved kjøp av brukt bolig, 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 er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 2014.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.1.