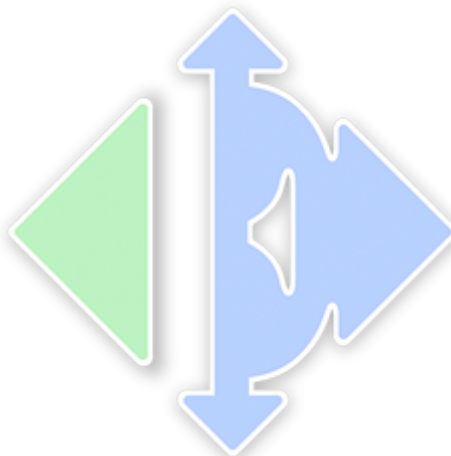


Fritidsbolig 1. etg. Tømre
Breivassvegen 707
3690 Hjørtedal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 11/09/2025

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 overvåking 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:30, Bnr: 32
Hjemmelshaver:	Halvor Haugan
Tomt:	1007,1 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat. Bomvei
Vann:	Privat vann
Avløp:	Ingen avløp (kun gråvann)
Regulering:	Fritidsbebyggelse. Grønnli og Breivasstulen hytteområde, PlanId: 20160003
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2010
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen inspeksjonsmuligheter av takkonstruksjonen innvendig grunnet røstet tak.
Oppdragsgiver:	Halvor Haugan
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende usjenert til i Breivassvegen i Hjordal, Hjordal kommune. Tilgang via privat grusvei med bom. Naturtomt. Flat opparbeidet rundt fritidsbolig. Skrånende ellers. Omgitt av naturlig vegetasjon. Utsikt mot Breivatn og omliggende fjell. Nærhet til natur og skiløyper vinterstid.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje av håndlaftet tømre (rundtømmer), opprinnelig bygget i 2010. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Stein, sand grus og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmurselementer og plate på mark. Konstruksjon av rundtømmer. Veggkonstruksjon har vinkel ved inngangsparti. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser. Statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med torv. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse fra stue i gavl og på langside ved vinkel og hoveddør. Lufttilgang til takkonstruksjonen er synlig i raft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje av tømre, opprinnelig bygget i 2010. Fritidsboligen fremstår som bygget med de endringer som er beskrevet pkt for vesentlige endringer. Fremstår i god stand og jevnlig vedlikeholdt med små normale bruksmerker. Fritidsboligen kan tas i bruk som den er uten vesentlige påkostninger. Vanlig og jevnlig vedlikehold må påberegnes. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden den ble bygget i 2010.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1. etg: Takhøyde er fra ca 3,79 m under ås i røstet himling. Ca 2,05 m under ås i flat himling.

-Vindfang har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Brannslukningsapparat.

-Mellomgang har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Durgoventil fra bad på vegg. 400 V sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring. Åpning til stue/kjøkken. Dør med sambatrapp til hems.

-WC har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv. Cinderella toalett med lufting ut på yttervegg. Urinal. Plassbygget benk med vask, speil og lys med kontakt. Åpent til mellomgang.

-Soverom 1 har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler i tak. Panel på delevegg.

-Soverom 2 har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler i tak. Panel på delevegg.

-Bad har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Umerket hovedstoppekran. 200 L varmtvannsbereder fra 2010. Dusjkabinett. Sluk i gulv under dusjkabinett. Vask, speil og lys med kontakt. Bryter til Elvestadledning. Åpen vannrørledning av kobber. Sökkelflis limt mot tømmervegg. Oppkant ved dørterskel på ca 40 mm.

-Stue/kjøkken åpen løsning har panel i tak med synlige åser, røstet himling. tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Terrassedør. Pusset lettklinkerpipe med vedovn. Plassbygget peis med peisinnstans fra 2025. Sotluke i pipe. Åpning til mellomgang.

-Hems (ikke målbar areal. Gulvareal på 29 m²). Tilgang fra mellomgang via sambatrapp. Panel i tak med synlige åser. Takhøyde på ca 1,52 m under ås i mønet. Vegger av rundtømmer og furugulv. Røykvarsler. Sidehengslet vindu. Et lite lagringsrom under sambatrapp med tilgang fra luke i soverom 2.

Listverk: Ingen taklister. Brede, glatte gerikter. Ingen gulvlister. Innerdører: Hvite fabrikkmalte lette MDF-dører med vanlig terskel. Trehvit heltredør med fire speil, vanlig terskel. 2 stk eldre heltredører med fire speil og vanlige dørterskler. Innerdører med normale bruksmerker. Justering av innerdører må påberegnes. Eldre innerdører går trangt og går i mot foringer. Trangt mellom dør til bad og soverom 2. Generelt: Små normale bruksmerker. Normal kryp og sprekkdannelser i tømre og kryp i lafteknuter. Normal kryp og sprekkdannelser i åser. Noe uferdig finish rundt rekkverk på hems og noe uferdig finish av gulvflis mot tømmervegger og der ledninger fra sikringsskap kommer opp. Tømre har ingen ventiler i yttervegger eller vinduer, men naturlig lufting i tømmervegger. God inneluft. Innerdører får ikke full åpning. Noe tørkesprekker på panel særlig i røstet himling i stue/kjøkken, panel har reist fra hverandre både i langskjøter og i endeskjøter. Noe lav takhøyde på åpning mellom mellomgang og stue og mellom mellomgang og vindfang.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje av tømre, opprinnelig bygget i 2010. Fritidsboligen fremstår som bygget uten vesentlige endringer. Det er montert peis 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:	3 780 000,-	
- Fradrag:	465 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 315 000,-	3 315 000,-

Tomteverdi:	600 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 2 850 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	2 280 000,- (80%)
------------	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 39 583,-

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	72	0	0	36	72	0
SUM BYGNING	72	0	0	36	72	0
SUM BRA	72					

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: Vindfang, mellomgang, WC, 2 stk soverom, bad, stue/kjøkken åpen løsning.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

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 ikke fremlagt plantegninger som kan sjekkes opp mot faktisk rombruk, men fritidsboligen har konstruksjon av tømmer og endringer ansees ikke for foretatt. Fritidsboligen har hems som ikke har målbart bruksareal. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Bad er tatt med som våtrom, men er ikke komplett bygget som våtrom, det kan ikke benyttes uten dusjkabinett.

ANDRE MERKNADER:

Yttertak tekket med torv har ingen snøfangere. Det er 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

11/09/2025



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 avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ingen grunnmur. Plate på mark. Fundamentert på stedlig grunn. Stein, sand grus og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmurselementer og plate på mark.

Merknader: Noe sprekker i ringmurselementer og manglende lister/fuger i skjøter på elementer. Vedlikehold 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. 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 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.

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 rundtømmer. Konstruksjon har vinkel ved inngangsparti.

Merknader: Normalt vedlikeholdt. Sprekkdannelser i tømmervegger som er fuktutsatt, bør behandles med diffusjonsåpen tjære eller lignende diffusjonsåpen overflatebehandling. Vegggliv er godt beskyttet av gesimskasse på langvegg, men noe fuktutsatt på gavlvegg på soverom og hems. Rundtømmer på gulvbjelker på hems stikker utenfor vegggliv og er fuktutsatt. Tømmerkonstruksjon er fuktutsatt der den ligger nærme bakkenivå. Ingen beslag over vindusbrett, vedlikeholdspunkt og fuktutsatt, særlig på gavlvegg.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, terrassedør og ytterdør fra 2010. Hvite fabrikkmalte sidehengslet vinduer med doble rammer og smårutet glass. Terrassedør med smårutet glass. Terrassedør er hvit fabrikkmalt. Hvit fabrikkmalt hoveddør med fiskebeinsmønster på dørbblad. Vinduer og dører er trukket inn i vegggliv.

Merknader: Normale bruksmerker på vinduer. Vinduer på langvegger er godt beskyttet fra overheng på gesims. Vinduer på gavlvegg uten beslag på vannbrett over vindu er fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Terrassedør har bruksmerker og bør justeres. Hoveddør har bruksmerker og bør justeres.

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.
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser. Statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med torv. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse fra stue i gavl og på langsiden ved vinkel og hoveddør. Lufttilgang til takkonstruksjonen er synlig i raft. Skifersatt lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med pipebeslag og skiferplate på topp, 1,40 m over mønet.

Merknader: Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak teknet med torv. Ingen feietrinn til pipe på yttertak.

Ingen 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2010
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 2010, teknet med torv. Ingen sløyfer og lekter på torvtak.

Merknader: Taktro kan kun inspiseres i gesimsen, ingen mulighet for inspeksjon innvendig i røstet takkonstruksjon. Normalt vedlikeholdt. Torvtak trenger jevnlig tilsyn og vedlikehold. Noe værbitte vindskibord som er vridd og har sprekke-dannelser. Værbitte og vridd israft. Noe værbitte torvstokk. Ingen feietrinn til pipe. Ingen snøfangere på torvtak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Tretakrenner fra byggeår med nedløp av kjetting.

Merknader: Ingen folie/membran eller blikk i tretakrenne. Takrenner lekker så og si i hele lengden og det er skjevheter på takrenner grunnet bøyde takrennekroker etter snø på vinter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendige loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fundamentert med stripemur av betongblokker på stedlig grunn. Impregnerte trematerialer, beiset impregnerte gulvbord. Terrasse er overbygget i gavl ved stue og overbygget mot hoveddør. All terrasse under overbygget tak. Skrå himling og røstet himling i gavl og langvegg. Rekkverksstolper av synlige åser og rundtømmer.

Merknader: Normale bruksmerker. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe fra byggeår, fundamentert på plate på mark. Pusset lettklinkerpipe med sotluke og vedovn i stue/kjøkken, samt plassbygget og pusset peis og peisnnsats fra 2025. Skifersatt lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med pipebeslag og skiferplate på topp. 1,40 m over mønet.

Merknader: Noen små sprekker og riss i skifer på pipe over yttertak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

Ingen 8.1 Etasjeskillere

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen etasjeskillere. Kun bjelker av laft med furugulv mot hems.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes 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

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad - Overflate vegger og himling. Bad har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer. Umerket hovedstoppekran. 200 L varmtvannsbereder fra 2010. Dusjkabinett. Vask, speil og lys med kontakt. Bryter til Elvestadledning. Åpen vannrørføring av kobber. Sökkelflis limt mot tømmervegg. Oppkant ved dørterskel på ca 40 mm.

Merknader: Våtrom fra 2010. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Vegger av tømmer med utenpåliggende sökkelflis. Rommet er kombinert teknisk rom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen avtrekksvifte på yttervegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Bad - Overflate gulv. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Sökkelflis utenpå tømmervegg.

Merknader: Våtrom fra 2010. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Vegger av tømmer med utenpåliggende sökkelflis. Rommet er kombinert teknisk rom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen fall på gulv, men oppkant ved dørterskel på ca 40 mm. Ingen luftet dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membran på tømmervegger. Antatt smøremembran på gulv. Det er ikke boret hull i tilstøtende konstruksjon eller underliggende konstruksjon. Vegger av tømre med utenpåliggende vannrør og plate på mark.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2010. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen tilfredsstillende membranløsning. Vegger av tømmer med utenpåliggende sökkelflis som er fuktutsatt. Rommet er kombinert teknisk rom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2010

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 råtne i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra IKEA. Rett kjøkkeninnredning på vegg mot bad. Kjøkkenøy. Hvite fabrikkmalte overflater på overskap og underskap med panelprofil. Benkeplate av heltre eik. Nedfelt stålkum. Integreerte hvitevarer. Stekeovn i brystningshøyde. Avtrekksvifte av kullfilter over koketopp på kjøkkenøy. Glasskap mot spisestuedel i kjøkkenøy. Lys med kontakt under overskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2010 med normale bruksmerker. Ingen sokkel på oppvaskmaskin. 2 plater ute av funksjon på koketopp på befaringsdagen. Kullfilter er vedlikeholdspunkt.

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

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2010

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som 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 ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær på bad og kjøkken fra 2010. Fritidsboligen har innlagt vann, men ikke utslipp for svartvann. Eget rom med Cinderella hyttedo og urinal. Bad har Umerket hovedstoppekransen. 200 L varmtvannsbereder fra 2010. Privat vann fra borhull. Brønn i felles brønnhus. Elvestadledning fra brønn.

Merknader: Fritidsboligen har innlagt vann, men ikke utslipp for svartvann.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2010 plassert på bad. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

Merknader: Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

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.

Naturlig ventilasjon i vegger av tømmer. Kullfilter på kjøkken.

Merknader: Ingen avtrekk fra bad og kjøkken. Ingen ventiler i yttervegger. Kullfilter er vedlikeholdspunkt. Rom med røstet tak og god inneluft på befaringsdagen. 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.

TG 1 13.6 Toalettrom

WC-rom har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv. Cinderella toalett med lufting ut på yttervegg. Urinal. Plassbygget benk med vask, speil og lys med kontakt. Åpent til mellomgang.

Merknader: Ingen vannklosett, Cinderella hyttedo og urinal. Fritidsboligen har innlagt vann, men ikke utslipp for svartvann.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2010

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400 V sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring plassert i mellomgang. Åpent el-anlegg.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. 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 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 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/revirent. Det er registrert ferdigattest på fritidsboligen fra 2010.

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:

4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.3.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-