

Fritidsbolig 1 etasje. Lav standard
 Slåkånuten 24
 3692 Sauland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 02/07/2025

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:80, Bnr: 54
Hjemmelshaver:	John G Frøland
Tomt:	1064,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat grusvei. Bom med avgift. Sti siste 100 m
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Kommuneplanens arealdel. Framtidig fritidsbebyggelse framtidig
Offentl. avg. pr. år:	Kr 5 542,- årlig
Forsikringsforhold:	JBF
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1986
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Takkonstruksjonen har røstet tak, så konstruksjonen kan ikke inspiseres. Flat himling har ingen luke innvendig eller utvendig for inspeksjon av takkonstruksjonen.
Oppdragsgiver:	John G Frøland
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Slåka, i Sauland, Hjartdal kommune. Avkjørsel fra E-134 ved Sauland kirke. Ligger i etablert område for spredt fritidsbebyggelse. Adkomst via privat grusvei med bom. Gangsti på ca 100 m fra oppstillingsplass. Tomten er en naturtomt, flat rundt hytte og ellers lett skrånende med utsikt over Slåkavannet og omliggende fjellrekke. Solrik tomt. Turområder.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1986. Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn, sand, stein og jord. Fundamentert med plasstøpt stripemur og betongpilarer av systemblokk/betong. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning i Buen stil. Ytterkledning av stående trepanel og liggende trepanel. Liggende trepanel mellom vindusfelt. Vannbrett av tre over og under vinduer. Liggende trepanel i gavler. Synlig bunnstokk. Omramming med utskjæring rundt vinduer og på terrassestolper i Buen design. Gesimskasser med synlige sperreender og synlig taktro av trebord. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig bod og utvendig ved vindfang. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Stubbeloft av asfaltplater. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtre med statikk fra byggeår. Delvis røstet med limtre i møne. Taktro av trebord, tekket med Shingel og A-takplater. Takkonstruksjonen har ingen loft. Takkonstruksjonen har overbygget terrasse i gavl og på langside ved hovedinngang. Takkonstruksjonen er trukket ut over rom for vask og bod.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1986. Fritidsboligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt. for vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsbolig uten strøm, vann og avløp. Ingen veiforbindelse siste 100 m. Enkel standard. Fritidsboligen fremstår normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold må påberegnes. Bod er ombygget som rom for vask. Fritidsboligen er en "Buen hytte" fra 1986, den krever videre vedlikehold utvendig med særlig tanke på blant annet ytterkledning og utvendig overflatebehandling. Takkonstruksjonen er tekket med A-takplater uten snøfanger, statikken på takkonstruksjonen er ikke konstruert for store snølaste. Vedlikehold på fritidsboligen både utvendig og innvendig må generelt påberegnes. Fritidsboligen kan tas i bruk som den er. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 1992. Det er mulighet for å legge inn 230V strøm og fiber til fritidsboligen, da dette er etablert i området. Det tilkommer en årlig veiavgift på kr 5 500,- årlig til blant annet brøyting og vedlikehold.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1.etg: Takhøyde i stue er ca 2,71 m under limtredrager. Røstet himling
-Vindfang har panel i tak, skråtak. panel på vegger, lakkert furugulv.
-Toalett har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv.
-Stue har røstet tak. Panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i yttervegg, Røykvarsler. Upusset Lecapipe. Vedovn med glass.
-Kjøkken har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv. Kjøkken åpen løsning. Kjøkkeninnredning i vinkel i U-form.
Gassfyring med kokemuligheter. Kjøkkeninnredning med furupatinerte fronter på overskap og underskap. Benkeplate av heltre. Nedfelt stålkum. Ventil i yttervegg.
-Soverom 1 har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i vegg. Plassbygget skap, plassbygget hyller.
-Soverom 2 har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i vegg, Plassbygget køyeseng, plassbygget skap.
-Soverom 3 har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i vegg. Garderobeskap. To stk køyesenger.
-Rom for vask har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv. Bryter for batteri/solcelle og batterikasse. Plassbygget benk av heltre furu. Vask, eldre overskap og speil. 12 V batteri og solcelleanlegg plassert i rom for vask.
-Bod har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv. Brannslukningsapparat. Plassbygget hylleinnredning. Kald boddør til det fri.
Listverk: Trehvitt listverk. Drammen taklister. Glatter gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Heltre trehvite innerdører med tre speil. Vanlige dørterskler. Dører med normale bruksmerker. Justering må påberegnes. Generelt: Planavvik på gulv +/- 0-10 mm. Noe svak statikk ved hard gange, særlig ved vedovn, kul på midten av gulv i stue. Normalt godt vedlikehold av overflater, noe mer bruksmerker på gulv. Lettklinkerpipe er upusset. Det har vært en lite lekkasje i tak på toalett ved lufterør. Vedlikehold må påberegnes.

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. Fritidsboligen fremstår som bygget med opplysning om følgende endringer:

- Ombygget kald bod til rom for vask, 1990-tall
- Taktekking av A-takplater på opprinnelig shingel, 1990-tall

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:	2 267 000,-	
- Fradrag:	750 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 517 000,-	1 517 000,-

Tomteverdi:	450 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 1 300 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	1 040 000,- (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 20 968,-

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 m²	S-Rom m²
1. etg	62	0	0	16	60	2
SUM BYGNING	62	0	0	16	60	2
SUM BRA	62					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Vindfang, toalett, stue/kjøkken åpen løsning, 3 stk soverom, rom for vask, bod

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 foreligger plantegninger fra byggeår. Ingen oppdaterte plantegninger. Deler av uisolert bod er omgjort til rom for vask med tilgang fra stue. Resterende utvendig bod har tilgang fra både rom for vask og fra opprinnelig boddør på terrasse. Bodene settes som BRA-i og som S-rom. Ombygget bod som er rom for vask settes til P-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Fritidsboligen har ingen innlagt vann/avløp og ingen våtrom, men har ett rom for vask der vann slippes ut til terreng. Rom for vask er opprinnelig kald bod. Ombyggingen er ikke bruksendret. Boden er utvidet fra opprinnelig bod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Toalett har lufterør over tak som er fuktutsatt og utsatt for takras på vinter.

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

02/07/2025

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.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn, sand, stein og jord. Fundamentert med plasstøpt stripemur og betongpilarer av systemblokk/betong.

Merknader: Generelt god stabil fundamentering fra byggeår. Fundamentert uten markisolasjon. Det er utført noe oppretting av drager under midtparti som er vedlikeholdspunkt. 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 avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er 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 i Buen stil. Ytterkledning av stående trepanel og liggende trepanel. Liggende trepanel mellom vindusfelt. Vannbrett av tre over og under vinduer. Liggende trepanel i gavler. Synlig bunnstokk. Omramming med utskjæring rundt vinduer og på terrassestolper i Buen design. Gesimskasser med synlige sperreender og synlig taktro av trebord. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig bod og utvendig ved vindfang.

Merknader: Konstruksjon med statikk fra byggeår. Noe værbit og sprekkdannelser på ytterkledning. Normalt vedlikeholdt. Det bobler i overflatebehandling. Normale tørkesprekker på ytterkledning. Ingen luftet konstruksjon. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot ytterkledning. 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 fra byggeår som er grønne kostmalte utvendig, trehvite lakkerte innvendig. Dobble koblet vinduer med sprosser. Sidehengslet vinduer. Grønn kostmalt boddør fra byggeår. Grønn kostmalt terrassedør med glass og sprosser fra byggeår. Grønn kostmalt hoveddør med glass fra byggeår. Uisolerte enkle fastkarmvinduer i bod og rom for vask.

Merknader: Kostmalte vinduer og dører fra byggeår. Vinduer er vedlikeholdt. Noe værbitt omramning utvendig, kondensmerker innvendig. Bruksmerker på ytterdører, ytterdører må påberegnes justering. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtre med statikk fra byggeår. Delvis røstet med limtre i møne. Taktro av trebord, tekket med Shingel og A-takplater. Takkonstruksjonen har ingen loft. Takkonstruksjonen har overbygget terrasse i gavl og på langsida ved hovedinngang. Takkonstruksjonen er trukket ut over rom for vask og bod. Lettklinkerpipe med heldekkende pipebeslag med bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtre. Statikk fra byggeår. Noe usikker tilgang på luft av takkonstruksjonen ved raft. Ingen ventiler i gavler. Ingen snøfangere på yttertak, statikk er ikke konstruert for store snølaste med snøfanger. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Fuktutsatt gjennomføring i yttertak fra lufting til toalett, her har det vært en eldre lekkasje. Lufterør er ikke sikret mot takras vinterstid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Ses i sammenheng med pkt 4.2.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1986

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer 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, tekket med Shingel fra 1986, tekket over Shingel med A-takplater antatt fra 1990-tall. Lettklinker pipe over tak nær møne med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Taktro kan delvis inspiseres i gesimser, tekket med takplater. Sløyfer og lekter kan ikke inspiseres. Noe bulker i takplater. Pipebeslag er vedlikeholdspunkt. Gjennomføring til lufting av toalett er vedlikeholdspunkt, ikke sikret for takras vinterstid.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål fra antatt 1990-tall. Takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipekledning med bøyle på topp.

Merknader: Takrenner har sin funksjon, falmet og værbitte. Falmet værbitt pipekledning. Lufterør fra toalett er vedlikeholdspunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 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.

Terrasse på 16 m². Overbygget areal. Tilgang fra utvendig tretrapp i overbygget gavl. Terrasse i gavl og på langside mot hoveddør. Boddør og terrassedør på gavl. Rekkverkshøyde 68 cm med rekkverk av profilerte trebord. Terrasse er overbygget røstet i gavlvegg. Terrassegulv av impregnerte trebord.

Merknader: Terrasse fra byggeår. Noe værbitte overflater. Værbitte og slitte rekkverk. Lave rekkverk med høyde på 68 cm. Vedlikeholdspunkt i gavl der sperrer og dragere er skrudd sammen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår, fundamentert under hytte på bakkenivå. Upusset lettklinkerpipe med vedovn i stue. Pipe over yttertak med heldekkende pipekledning og bøyler på topp.

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

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

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

Merknader: Kun små planavvik målt på trebjelkelag. Noe svak statikk på trebjelkelag ved hard gange. Det er opprettet drager under midten av trebjelkelag som er vedlikeholdspunkt. Det er kul på gulv i stue på midten av gulvet. Stubbeloft av asfaltplater har noe heng, og noen plater har falt ned slik at isolasjon synes og det er fare for at mus kommer inn. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

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 Kjøkkenkrok****TG 2** 11.1 Kjøkkenkrok

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

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

Kjøkkeninnredning i vinkel og U-form fra byggeår. Åpen løsning til stue. Gassfyring med kokemuligheter. Kjøkkeninnredning med furupatinerte fronter på overskap og underskap. Benkeplate av heltre. Nedfelt stålkum. Ventil i yttervegg til stue. Enkel innredning uten innlagt vann og avløp. Pipe mellom kjøkken og stue.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Kjøkkeninnredning i normalt og god bruksstand som har sin funksjon. Innredning fra byggeår med normale bruksmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 hyttedo i eget rom ved vindfang.

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. Ingen avtrekk fra kjøkken. Ingen våtrom.

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.

TG 2 13.6 Toalettrom

Hyttedo i eget rom ved vindfang.

Merknader: Hyttedo fra byggeår. Normale bruksmerker. Lufting over yttertak er fuktutsatt og har en eldre lekkasje. Vedlikeholdspunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen frittstående 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.

Det elektriske anlegget ble installert ca.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca.

Fritidsboligen har ingen innlagt strøm. Solcellepanel. 12V.

Merknader: Ingen innlagt strøm. Solceller med 12 V anlegg og batteripakke plassert i rom for vask. Stikkontakter for 12 V anlegg. Eldre solcelle og batteripakke med usikker kapasitet.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Det foreligger ferdigattest datert 11.12.2012. Når hytta ble satt opp ble det ikke sendt en byggesøknad i forkant av tiltakshaver. I ettertid har Hjartdal kommune fått nåværende hytteeier til å søke om byggetillatelse i etterkant. Ferdigattest må ses på som både byggeløyve og ferdigattest. Det er fremlagt tegninger fra byggeår. Ingen oppdaterte tegninger.

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:	
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, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	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.
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.
11.1	Kjøkkenkrok Kjøkkenkrok
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.