

Våning 1 etg  
Bondalsvegen 403  
3697 Tuddal



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 15.05.2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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 gjestående 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 ferdiggattest, 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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:108, Bnr: 5
<b>Hjemmelshaver:</b>	Gunn Marit Stuverud Bekkhus
<b>Tomt:</b>	399,9 fiktive grenser m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Boplikt
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til privat
<b>Vann:</b>	Privat vann
<b>Avløp:</b>	Privat avløp
<b>Regulering:</b>	Nåværende. LNRF - tiltak for stedbunden næring, kommuneplanens arealdel
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Oppgis av megler
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Oppgis av megler
<b>Byggear:</b>	Ukjent
<b>Fnr:</b>	0

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	15.05.2026
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Ingen spesielle forutsetninger, men begrenset tilgang for inspeksjon i jordkjeller.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Olaf Bekkhus
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Ingen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

**OM TOMTEN:**

Festetomt med fiktive grenser. Beliggende helt inntil Bondalsvegen i Tuddal, Hjartdal kommune. Det er en skrånende naturtomt i usjenerte landlige omgivelser. Noe spredt boligbebyggelse i området rundt. Omgitt av naturlig vegetasjon, fjell og natur, og ligger i landlige omgivelser i LNF-område i utkant av annet gårdstun.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på stedlig grunn. Sand og steinholdig grunn. Grunnmur av stablet og muret gråstein, samt plasstøpt betongmur. Grunnmur har delvis jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår med stubbeloft mot grunn og jordkjeller. Konstruksjon av tømre på hovedbygning, konstruksjon av reisverk på tilbygg. Ytterkleddning av tømmermannspanel. Gesimskasser av synlig tretaktro på både langvegger og gavl. Synlige sperreender på langvegger og synlige åser på gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og åser med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekktet med bølgeblikk. Takkonstruksjonen har oppløft på tilbygg. Kaldt loft på tilbygg.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Våningshus 1 etasje med loft, opprinnelig bygget i (ukjent årstall). Våningen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt. for vesentlige endringer etter byggeår. Våning med lav standard, det er innlagt vann og etablert wc, men det er ingen våtrom. Våningen har nyere el-anlegg og sikringsskap fra 2020. Det foreligger ingen sikre årstall angående byggeår eller når det er foretatt utvendig ytterkleddning, vindusbytte mm. Bygningen er registrert som våning, men er i realiteten benyttet som fritidsbolig. Eldre bygning som er normalt vedlikeholdt innvendig, men med etterslep på utvendig vedlikehold. Bygningen har fuktig jordkjeller. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten

**ANNET:**

Selger har eid festeeiendommen siden 01.09.1993.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

1.etg: Takhøyder er ca 2,26 m til 2,30 m i flat himling.  
 -Vindfang har malt panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger, mat tregulv. Sikringsskap med automatsikringer fra 2020.  
 -WC har malte plater i tak, takhøyde på 2 m. Plater med malt tapet på vegger, malt tregulv. Vask, gulvmontert WC, ventil i yttervegg. Panelovn på vegg.  
 -Kjøkken har malt panel i tak, malt panel på vegger, malt tregulv. 15 L vegghengt varmtvannstank. Loftsluke. Pusset pipe og brannmur med eldre vedovn. Bryter for vannpumpe i kjeller. Kjellerlem.  
 -Stue har malt panel i tak, malt panel på vegger og malte tømmervegger. Malt tregulv. Pusset og malt pipe og brannmur uten vedovn med sotluke. Røykvarsler i tak.  
 -Soverom 1 har malt panel i tak, malt panel på vegger og malte tømmervegger. Malt tregulv. Pusset og malt pipe og brannmur uten vedovn.  
 -Soverom 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger og malte tømmervegger. Malt tregulv. Pusset og malt pipe og brannmur uten vedovn.  
 Listverk: Malt listverk. Glatte taklister og profilerte taklister. Glatte gerikter og profilerte gerikter. Glatte gulvlister og profilerte gulvlister. Eldre listverk i eldre bygning med kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre hvite kostmalte heltredører med fire speil. Vanlige dørterskler. Vanlig kostmalt finerdør på WC med vanlig dørterkel. Ingen dørblad mellom kjøkken og stue. Eldre nymalte innerdører og karmen. Normale bruksmerker i forhold til alder. Generelt: Eldre bygning med nylig malte overflater på tak, vegger og gulv. Normale bruksmerker. Noe knirk på gulv. Trebjelkelag fra byggeår med planavvik og skjevheter, Gulv heller inn mot midten av bygning. Sotrenner og lekkasje fra pipe, mest synlig på kjøkken. Muselort på kjøkken som kommer fra loftsluke. Trebjelkelag er fuktutsatt mot jordkjeller og kryperom. Målt fukt i treverk i jordkjeller på ca 27% på befaringdagen. Det er jordkjeller under kjøkken som har bryter for vannpumpe og trykktank fra 2007. Fuktig jordgulv, fukt i treverk, trebjelkelag ligger fuktutsatt til mot bakkenivå og lite eller ingen lufting.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Våningshus 1 etasje med loft, opprinnelig bygget i (ukjent årstall). Det foreligger opplysninger om følgende endringer med usikre årstall:

- Tilbygget vindfang og WC, antatt 1960-tall.
- Ytterkledning, antatt 1980-tall.
- Vinduer 1. etg, antatt 1980-tall.
- Ytterdør, antatt 2000-tall.
- Malte innvendige tak og veggoverflater, 2000-tall.
- Vannpumpe og trykktank, 2007.
- Wc og vask, antatt 2007.
- El-anlegg med sikringsskap og automatsikringer, 2020.

**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:	1 961 000,-	
- Fradrag:	1 736 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	225 000,-	<b>225 000,-</b>

Tomteverdi: **0,- festetomt.**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 450 000,-**

Låneverdi: 360 000,- (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 våning (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 7 143,-

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg	48	0	0	9
Loft	15	0	0	0
SUM BYGNING	63	0	0	9
SUM BRA	63			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus/bod	0	10	0	0
SUM BYGNING	0	10	0	0
SUM BRA	10			

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

1. etg: Vindfang, WC, kjøkken, stue, 2 stk soverom.

**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 takstmannens valg. Ett loft på bygningen med delvis målbart bruksareal. Ingen innvendig trapp til loft, kun tilgang fra takluke på kjøkken. Lagringsrom på loft på 22 m<sup>2</sup> gulvareal og et målbart areal på 15 m<sup>2</sup> som er medtatt som BRA-1 og S-rom, men som ikke har annen tilgang enn takluke og stige. Det foreligger ingen plantegninger på eldre våning som viser aktuell rombruk. Rombruken i boligen er beskrevet slik det fremstår på befaringsdagen.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

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

---

**ANDRE MERKNADER:**

Eldre bygning med jordkjeller. Jordkjeller er fuktig, lite luftsirkulasjon i jordkjeller, og fuktutsatt trebjelkelag på stubbeloft. Fukt på grunn i jordkjeller. Mugg og hvitsopp på stubbeloft i jordkjeller. Yttertak har ingen snøfangere eller feietrinn til pipe. Merker etter fukt/lekkasje ved pipe på kjøkken.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**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](http://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
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

15/05/2026

Olav Øyen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Fundamentert på stedlig grunn. Grunnmur av stablet og muret gråstein, samt plasstøpt betongmur. Grunnmur har delvis jordkjeller.

**Merknader:** Grunnmur av gråstein og plasstøpt betong fra byggeår. Fuktig jordkjeller. Ingen andre rom enn jordkjeller under terreng. Lite eller ingen lufteventiler i grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Ingen krypekjeller, men delvis jordkjeller og lav høyde mellom bakkenivå og stubbeloft på del uten jordkjeller. Tilgang fra kjellerlem på kjøkken

**Merknader:** Ingen direkte krypekjeller, men jordkjeller og en liten avstand mellom stubbeloft og grunn som ikke er tilgjengelig. Det er fuktig på grunn i jordkjeller, og det er målt fukt i treverk på ca 27 % på befaringsdagen. Lite luftsirkulasjon. Fuktsatt bjelkelag og stubbeloft. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Ringmur med kryperom.

**Merknader:** Våningen har ingen drenering. Ringmur med kryperom og jordkjeller.

### Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Våningen 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 utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Konstruksjon av tømre på hovedbygning, konstruksjon av reisverk på tilbygg. Ytterkledning av tømmermannspanel fra antatt 1980-tall. Gesimskasser av synlig tretakro på både langvegger og gavl. Synlige sperreender på langvegger og synlige åser på gavler.

**Merknader:** Konstruksjon av tømre og bindingsverk med statikk fra byggeår. Tømre ligger fuktutsatt til ned på grunnmur som har jordkjeller og kryperom med lite luftsirkulasjon. Ytterkledning fra antatt 1980-tall som er normalt vedlikeholdt, sprekkdannelser og svartsopp, fuktutsatt mot grunnmur og bakkenivå. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 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 kostmalte sidehengslet, doble og koblet vinduer fra antatt 1980-tall. Hvitt kostmalt fastkarmvindu i vindfang fra byggeår, antatt 1960-tall, samt ett hvitt kostmalt topphengslet vindu på WC fra antatt 1960-tall. Hvitt kostmalt sidehengslet enkelt vindu på loft fra byggeår, antatt 1960-tall. Hvit fabrikkmalt hoveddør fra 2000-tall med prismeglass og fiskebeinsmønster på dørbblad.

**Merknader:** Ytterdør fra 2000-tall gis TG 1. Vinduer fra antatt 1980-tall gis TG 2. Nyere vinduer i 1.etg med unntak av WC og vindfang. Sprukket glass i vindfang. Noe værbitte utvendig. Vinduer fra byggeår/1960-tall anses utgått på levetid. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og åser med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med bølgeblikk. Takkonstruksjonen har oppløft på tilbygg. Kaldt loft. Teglpipeline over yttertakk på mønet med pipebeslag uten bøyle på topp.

**Merknader:** Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertakk. Ingen feietrinn til pipe. Svanker i takflate, svak eldre statikk. Fuktutsatt overgang ved oppløft som er vedlikeholdspunkt. Ingen luftet konstruksjon, men kaldt loft. Usikker tetting på pipebeslag. Ingen bøyle på topp av teglpipeline. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Eldre ukjent

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med eldre bølgeblikk.

**Merknader:** Taktro kan inspiseres fra loft og delvis i gesimser og raft. Eldre fuktskjolder på taktro. Etterslep på vedlikehold. Rust på eldre takplater av bølgeblikk, ingen snøfangere og ingen feietrinn til pipe. Det er ikke forsvarlig å gå på tak og inspiserer rundt pipe, det er usikker tettelsning på pipebeslag, sotrenner innvendig på kjøkken fra pipe som ikke har bøyle på topp. Papp, sløyfer og lekter kan ikke inspiseres da det er bølgeblikk på yttertak. Ingen papp på undertak observert ved inspeksjon fra loft. Vedlikeholdspunkt i overgang til tilbygg/oppløft. Værbitte vindski og israft. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort aluminium i front. Ingen takrenner og beslag på bakside. Pipebeslag.

**Merknader:** Det mangler takrenner, beslag og takfotbeslag. Usikker tettelsning ved teglpipe. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 5. Loft

### TG 3 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke på kjøkken. Loftet har synlig tretaktro og plassbygget sperretak med åser. Svak statikk på takkonstruksjonen. Synlig teglpipe med feieluke. Gulvet areal for lagring. Gulvareal på 22 m<sup>2</sup>. Hovedsikring på gavlvegg.

**Merknader:** Loft fra byggeår. Isolasjon av sagflis. Muselort. Ingen papp på taktro. Sotrenner fra feieluke. Utett rundt teglpipe. Ingen lufting ved raft og gavler, men vindu i gavl. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

### TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Treplattung på grunn av impregnerte trebord. Plasstøpt betongtrapp til hoveddør med rekkverk av trebord. Liggende rekkverksbord.

**Merknader:** Enkel treplattung på grunn. Etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater. Eldre værbitt betongtrapp. Rekkverk på trapp med liggende rekkverksbord som kan klatres i. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår, fundamentert i jordkjeller. Sotluke i stue. Vedovn på kjøkken. Pusset og malt pipe og brannmur. Feieluke på loft. Teglpipe over yttertak nær mønet uten pipekledning og bøyle på topp.

**Merknader:** Eldre teglpipe. Sotrenner fra feieluke. Sotrenner og lekkasjer synlig på kjøkken. Ingen tilfredsstillende beslag over yttertak. Ingen feietrinn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etg. skiller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår med stubbeloft mot grunn og jordkjeller.

**Merknader:** Trebjelkelag mot jordkjeller med statikk fra byggeår. Målt fukt i trebjelkelag på undersiden i jordkjeller 27 % på befaringsdagen. Planavvik og skjevheter på eldre trebjelkelag. Trebjelkelag heller inn på midten av boligen. Fuktutsatt mot jordkjeller og grunn. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

## 10. Våtrom

### 10.1 Ingen våtrom.

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Våningen har ingen våtrom.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Våningen har ingen våtrom.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Våningen har ingen våtrom.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkkenkrok

TG 2 11.1 Kjøkkenkrok

Vanninstallasjonen er fra ca. 1950-tall

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Enkel kjøkkenbenk fra 1950-tall med malte, slette overflater. Heldekkende benkebeslag av stål med to kummer, hvorav en dyp kum. Ett nyere dobbelt overskap, grønnmalt. Profilerte speilfronter på dører. Lys med kontakt under overskap. En vegghengt 15 liters varmtvannsbereder. Ingen hvitevarer.

**Merknader:** Eldre kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Liten kjøkkenkrok. Varmtvannsbereder med liten kapasitet. Eldre røropplegg inne i kjøkkenbenk som lekker. Fuktig i jordkjeller under. 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

**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2007

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Våningen har ingen våtrom med sanitær og vanninstallasjoner. Gulvmontert wc i eget rom, antatt fra 2007. Eldre 15 l vegghengt varmtvannstakt på kjøkken. Vannpumpe og trykktank fra 2007 plassert i jordkjeller. Bryter for vannpumpe på vegg i kjøkken. Eldre vanninstallasjon på kjøkken. Privat VA.

**Merknader:** Ingen våtrom. Eldre varmtvannsbereder med liten kapasitet. Eldre vanninstallasjon på kjøkken som lekker i kjøkkenbenk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**TG 3** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1960-tall

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

15 L vegghengt varmtvannsbereder plassert på kjøkken.

**Merknader:** Eldre bereder med liten kapasitet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Våningen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Våningen har ingen varmesentraler.

**TG 2** 13.5 Ventilasjon

Det var sist inspisert ca.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventil i yttervegg på WC.

**Merknader:** Kun ventil i yttervegg på wc-rom. Ingen ventiler i yttervegger og vinduer ellers. Ingen avtrekk fra kjøkken. Det bør etableres flere lufteventiler. 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. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 1 13.6 Toalettrom

WC har malte plater i tak, takhøyde på 2 m. Plater med malt tapet på vegger, malt tregulv. Vask, gulvmontert WC, ventil i yttervegg. Panelovn på vegg.

**Merknader:** Wc-rom antatt fra 2007 som har sin funksjon, normalt vedlikeholdt med normale bruksmerker.

### 14. Garasje – uthus

#### TG 3 14.1 Garasje – uthus

To stk eldre bygninger registrert som 249 - Annen landbruksbygning. Ukjente byggeår. Ikke registret som Sefrak eller vernet. Begge bygninger er fundamentert på stedlig grunn av høllstein/gråstein. Ett bygg med Reisverk, stående trepanel og saltak med bølgeblikk. Ett bygg med både tømmervegger og reisverk med stående trepanel og saltak med bølgeblikk. Statikk på konstruksjonene fra byggeår. Bygningene har bare delvis målbare arealer, lave takhøyder.

**Merknader:** To eldre bygninger som har sin funksjon som lager/bod/vedbod. Stort etterslep på vedlikehold. Bygningene er å anse som kondemnabile. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### 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. 1950-tall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V elektrisk åpent anlegg. Opprinnelig antatt fra 1950-tall. Renovert i 2020. Sikringsskap med automatsikringer fra 2020 plassert i vindfang. Hovedsikring på loft.

**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 i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

---

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Ingen registrert ferdigattest på eldre våning eller andre eldre bygninger. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

---

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
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
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.