EIERSKIFTERAPPORT™

Hytte ved Nysæter
Vuluvegen 50
2693 NORDBERG

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Kjell Arne Jøingsli
Dato: 26/04/2021

Lykrevegen 45
NORDBERG
2693
91555237
kjell@sebb.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 6 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig. Det legges stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker, manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, vil informasjon om dette stå på siste side av rapporten under overskriften "VÆR OPPMERKSOM PÅ"- Se for øvrig eiers egenerklæring.

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 eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskiller 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 og hvor det kan oppstå konflikter.
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, 2007.
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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 1	TG1 betyr i utgangspunktet at funksjonen til en bygningsdel er i orden. Dersom bygningsdelen har TG 1, er den: * I god stand * Fagmessig utført * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje Tiltak anses ikke som nødvendig
TG 2	TG 2 betyr ikke nødvendigvis at det er noe galt, men bygningsdelen kan bli vurdert slik at man bør være oppmerksom. Dersom bygningsdelen har TG 2, kan den være: * Feil utført * Skadet, eller symptomer på skade * Svært slitt * Nedsatt funksjon * Utgått på dato * Kort gjenværende brukstid Det kan være behov for tiltak i nær fremtid eller det er særlig grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader.
TG 3	TG 3 betyr i utgangspunktet at bygningsdelen bør skiftes eller repareres. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen: * 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 Dersom TGiu omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særskilt

TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende 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.

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:246, Bnr: 1, festenr. 450
Hjemmelshaver:	Ragnhild og Tor Eyvind Glosli
Tomt:	Punktfeste m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Gangveg fra Vuluvegen
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	--
Regulering:	Nei
Offentl. avg. pr. år:	Ca kr 4000,- pr år anslått av takstmann
Forsikringsforhold:	IF forsikring
Ligningsverdi:	Ikke undersøkt
Byggeår:	1960 talet, tilbygg i 1987

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.03.2021
Forutsetninger (hindringer):	På grunn av 40 cm snø, er utvendig tilstands-analyse noe redusert.
Oppdragsgiver:	Tor Eyvind Glosli
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Naturtomt med fin utsikt og flott utgangspunkt for turer både sommer og vinter.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er fundamentert på støpt såle/ ringmur.
Yttervegger i tømmerdelen er 5" tømmer, utlektet og kledt med stående panel.
Yttervegger i tilbygget er oppført i bindingsverk, utvendig kledt med stående panel.
Gulv av bjelkelag og furu fulvbord.
Åstak i tømmerdelen, takstoler i tilbygg. Hytta er tekt med stålplatetak.
Nye vinduer, sidehengslet 2 lags isolerglass.
Trefyllingsdører.
Leca pipe med vedovner i stue og tømmerstue.
Plassbygd, enkel kjøkkeninnredning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytta er normalt vedlikeholdt, og standard etter byggeår.
Uthuset har vært utsatt for store snømengder, reparasjon av takutstikk og takplate må påregnes.

ANNET:

Hytta er utstyrt med røkvarsler.
Det er parabol og 4G dekning
Hytta har innlagt strøm.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4eBase.com
www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon fra statens kartverk og tidligere takst.
Matrikkelenheten er ikke tinglyst.

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

Tømmervegger i tømmerstue, ellers furu panel på vegger.
Åstak/ furu panel i tømmerstue, ellers furu panel i himling.
Furu tregulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hytta ble oppført på 1960 talet, tilbygg oppført i 1987.
Tømmerhytta er oppgradert med utvendig stående kledning og nytt furu tregulv er lagt.
Alle vinduer er skiftet i 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:	980 000	
- Fradrag:	420 000	
= Teknisk verdi bolig:	560 000	**560 000**
Uthus, som ny i dag:	90 000	
- Fradrag	70 000	
= Teknisk verdi garasje:	20 000	**20 000**
Tomteverdi:		**300 000**
Markedsverdi (normal salgsverdi):		**= 880 000**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		*700 000*

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Kjeller				
1. Etasje	46	0	46	51
Loft				
Ekstra				
Sum bygning	46	0	46	51

ANDRE AREALER:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Utedo/ skåle				5
Sum bygning(er)				5

P-ROM:

Vindfang, stue, kjøkken, soverom, tømmerstue og vaskerom

S-ROM:

Utedo/ skåle

MERKNADER OM AREAL:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:

enne 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:

Kjell Arne Jøingsli

Byggmester i 35 år

26/04/2021

Kjell Arne Jøingsli

Kjell Arne Jøingsli

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Fundament

Her vurderes: *Vannrette/loddrette avvik, fukt på fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelighet. Byggegrunn angis hvis kjent. Grunnundersøkelser foretas normalt ikke.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen
Merknader:

TG 1 1.2 Grunnmur

Her vurderes: *Vannrette/loddrette avvik, setninger, riss og avskalling dersom det er tilgjengelighet.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen
Merknader:

TG 1 1.3 Krypekjeller

Her vurderes: *Overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen
Merknader:

Ingen 1.4 Drenering

Her vurderes: *Funksjon av drenering ut ifra tilgjengelig inspeksjoner, og ut i fra alder.*

Bygningsdelen eksisterer ikke.
Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Konstruksjon

Her vurderes: *Yttervegger med hensyn om det er fuktskader, råte og om yttervegger er deformert. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen
Merknader:

TG 1 2.2 Utvendige flater

Her vurderes: *Utvendig kledning ut ifra om det er sprekker, riss og råte. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen
Merknader:

3. Vinduer og dører

TG 1 3.1 Vinduer

Her vurderes: *Vinduer med hensyn til lukkemekanismer, punkteringer og utvendig belistning/beslag.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen
Merknader:

TG 1 3.2 Ytterdører og porter

Her vurderes: *Ytterdører og porter med hensyn til lukkemekanismer og utvendig belistning/beslag.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen
Merknader:

4. Tak

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, statikk og ventilasjon.

Her vurderes: *Takkonstruksjon og statikk med undersøkelser fra utsiden ved å sjekke svai og svanker langs takflaten og mønet. Takkonstruksjon og statikk undersøkes fra innsiden ved å sjekke om det er spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere, om det er tett rundt gjennomføringer uten misfarginger. Det vurderes også om det tilstrekkelig lufting og ventilasjon.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

TG 1 4.2 Taktekking

Her vurderes: *Taktekking ved inspeksjon fra utsiden dersom det er tilfredsstillende sikkerhetsmessige forhold. Detaljer vurderes ut ifra materialvalg, overganger og vedlikehold. Funn av informasjon fra pkt. 4.1 kombineres ved valg av TG. TG kan gis på grunnlag av alder ut i fra materialvalg på tak/undertak.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Her vurderes: *Renner, nedløp og beslag for skader og innfesting. Nedløp kontrolleres for bortledning av vann.*

Merknader: Takrenne mangel.

5. Loft

TG 1 Loft (innvendig inspeksjon)

Her vurderes: *Spor etter fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen. Fastsettelse av TG gjøres etter en helhetlig vurdering sammen med punkter som omhandler tak, tekking og konstruksjon.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Her vurderes: *Avvik i forhold til sprekker, råte og korrosjon ved konstruksjoner, innfestning og bærende elementer. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Fall, avrenning og terskelhøyder vurderes der det er påkrevd.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 1 Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Her vurderes: *Synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

8. Etasjeskillere og innvendige trapper

TG 1 Frittbærende dekker

Her vurderes:

Etasjeskillere: *For stivhet og nedbøyning. Avvik beskrives.*

Innvendige trapper: *Lysåpninger, innfestning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

9. Våtrom

Vaskerom (våtrom)

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 9.1.1 - Vaskerom - Overflater

Her vurderes: *Eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader: Vaskerom uten innlagt vann.

TG 1 9.1.2 - Vaskerom - Membran tettesjikt og sluk

Her vurderes: *Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

TG 1 9.1.3 - Vaskerom - Sanitær og ventilasjon

Her vurderes: *Rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut i fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

TG 1 9.1.4 - Vaskerom - Fuktmåling

Her vurderes: *Fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

10. Kjøkken

TG 1 Kjøkken m/innredning

Her vurderes: *Om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes , vanntrykk, avløp, ventilasjon og rørupplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

11. Andre Rom

TG 1 Andre rom

Her vurderes: *Om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

12. VVS

TG 1 VVS

Her vurderes: *Ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader: Naturlig ventilasjon.

13. Terrengforhold

TG 1 Terrengforhold

Her vurderes: *Avvik i forhold til fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.*

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen

Merknader:

14. Garasje / Uthus

TG 2 Garasje / uthus

Her vurderes: *Garasje/uthus i sin helhet, med vekt på konstruksjon og muligheter for fuktinnsig.*

Uthus

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Dersom det er lovlighetsmangler vil disse vises her.

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.3 - Renner, nedløp og beslag
Det anbefales å montere takrenner på hele hytta.

14.1 - Garasje
Skade på tak

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF