EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig 1 etasje. Lav standard.
Slåkånuten 66
3692 Sauland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 30.09.2026

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring 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 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:

Matrikkeldata:	Gnr:80, Bnr: 45
Hjemmelshaver:	Grete Bolstad
Tomt:	1016,8 m²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat. Bomvei. Sti siste 40 m
Vann:	Ikke innlagt vann-Brønn/borehull
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Fritidsbebyggelse-Fremtidig kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 5 598,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1985
Fnr:	0

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.09.2026
Forutsetninger (hindringer):	Takkonstruksjonen har ingen mulighet for innvendig inspeksjon, røstet takkonstruksjon. Skjulte skader kan forekomme.
Oppdragsgiver:	Grete Bolstad
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Selveiertomt. Beliggende i Slåkånuten i Sauland, Hjartdal kommune. Ligger i etablert område for spredte frittliggende fritidsboliger. Tomten har tilgang med sti siste 40 m og er å anse som naturtomt, omgitt av naturlig vegetasjon. Flat og skrånende tomt. Turområder og nærhet til Slåkavatn.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein, jord og fjellholdig grunn. Fundamentert med pilar av betongblokker. Trebjelkelag med statikk fra byggeår og stubbeloft av asfaltplater mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende trepanel. Kraftig bunnstokk, kraftige hjørnekasser. Liggende trepanel avskilt med vannbrett over og under vindu. Liggende trepanel i gavler (Buenstil). Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør og vinkel ved tilbygget bod. Gesimskasser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Luftespalte mellom taktro og gesims i raft. Synlig sperreender på langsider. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med mønedrager, røstet himling. Taktro av trebord, tekket med shingel. Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg over terrasse i gavl og danner svalgang mot hoveddør.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Fritidsbolig 1. etg, opprinnelig bygget i 1985, tilbygget bod i 2008. Fritidsboligen fremstår energi og konstruksjonsmessig som bygget i byggeår med de endringer som er beskrevet i pkt for beskrivelse av vesentlige endringer. Fritidsbolig med enkel standard, ingen innlagt vann og avløp, eller innlagt strøm, men borehull med vann til vegg og solcelleanlegg. Fritidsboligen er normalt vedlikeholdt innvendig, men har etterslep på utvendig vedlikehold, det må påberegnes kostnader til oppretting av terrasse, utskifting av værbitte og slitte kledningsbord, søyler, vinduer med omramning mm. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger/fritidsboliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:
Selger har eid boligen siden 16.01.2007, ref grunnbok. Fritidsboligen har ingen innlagt strøm. Det medfølger strømaggregat. Det er tilkoblingspunkt for strøm ved parkeringsplass ca 40 m unna.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1. etg: Takhøyde er ca 2,18 m i flat himling og ca 2,78 m under mønedrager i røstet himling.
-Vindfang har beiset panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Plassbygget benk med batteripakke til solcelleanlegg. Inverter til 230 V.
-Rom for vask har beiset panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Dusjkabinett med avløp direkte i gulv. Vegghengt gassfyrt varmtvannstank. Benk, vask og speil. Avløp fra vask ned i gulv. Diverse åpne rørføringer. Plassbygget benk med tank for vann.
-Soverom 1 har beiset panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Brannslukningsapparat.
-Soverom 2 har beiset panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Garderobeskap. Ventil i yttervegg. Køyeseng med dobbel underkøye.
-Stue har beiset panel i tak, røstet himling. Beiset panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Åpent mot kjøkken. Lem i gulv til oppbevaring av mat/drikke. Vedovn med stålpipe. Vedovn har glass som står på stålplate på gulv. Ventiler på yttervegg. Terrassedør. Gassalarm.
-Kjøkken har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Åpent mot stue.
-Mellomgang har beiset panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventiler i vegg mot utvendig kald bod. Elektrisk koblingsboks.
-Hyttedo har beiset panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger, malt tregulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Hyttedo med lufting over tak.
-Utvendig kald uinnredet bod på terrasse.
Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter og glatte gulvlister. Glatt sokkellist på panel i stue. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite kostmalte heltredører fra byggeår med vanlige dørterskler. Ingen dørterskel til soverom 2. Normale bruksmerker og slitasjer på innerdører. Innerdører av heltre subber, går trangt og bør justeres. Generelt: Overflater fra byggeår. Normalt vedlikeholdt. Normale bruksmerker og slitasjer. Noe mer slitasjer og bruksmerker på furugulv. Forskjellige typer gulv. Nivåforskjell på gulv mellom vindfang og tilbygget mellomgang/hyttedo. Trebjelkelag med statikk fra byggeår må påberegnes noe knirk og planavvik. Det er planavvik målt over hele rom på +/- 40 mm. Svak statikk ved hard gange. På befaringsdagen er det målt fuktverdier nede i gulvlem. Det er ikke målt fuktverdier over 16% i bjelkelag, men målt fuktverdi opp mot 19% i panelbord som står ned mot grunn. Generelt lite ventiler i yttervegger. Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegger der dette lar seg gjøre. Det er noe heng i himling, synlig på vegg og himling mot rom for vask, kan komme som følge av sig på pilar, det er heng på utvendig takoverflate over samme sted. Det er merker i himling og på gulv etter flytting av opprinnelig pipe. Det er satt inn en limtresøyle fra mønet ned på tak der opprinnelig pipe har vært. Søyle er ikke fundamentert ned på betongpilar/betongfundament, men ned på furugulv som har fått noe knusing/nedbøy. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Fritidsbolig 1. etg, opprinnelig bygget i 1985, tilbygget bod i 2008. Det foreligger følgende opplysninger om endringer med noe usikre årstall:
-Kjøkken, 2016.
-Endring av kjøkken/soverom, vindfang og rom for vask, flytting av pipe og etablering av stålpipe med vedovn, 2016.
-Solcelleanlegg, 2016.
-Tekking av yttertak med Shingel, 2016.
-Utvidelse av terrasse, 2016.
-Borhull/brønn, 2019.

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:	2 278 000,-	
- Fradrag:	817 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 461 000,-	**1 461 000,-**

Tomteverdi:	**400 000,-**
Markedsverdi (normal salgsverdi):	**= 1 250 000,-**
Låneverdi:	*1 000 000,- (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 bolig (BRA-i + BRA-e) på kr 21 552,-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 tilfredsstiller 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	58	2	0	54
SUM BYGNING	58	2	0	54
SUM BRA	60			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1. etg: Vindfang, rom for vask, 2 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning, mellomgang, hyttedo.

BRA-e:

Utvendig kald uinnredet bod på terrasse.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plan, snitt og fasadetegninger fra byggeår og det er fremlagt plan, snitt og fasadetegninger fra tilbygg/ombygging i 2008. Plantegningene fra 2008 er i overenstemmelse med dagens romløsning med unntak av soverom 3 som i etterkant har fått fjernet skillevegg mot kjøkken og er nå kjøkkenkrok. Fritidsboligen har nå to soverom. Det er også utvidet terrasse som ikke er inntegnet på fasade fra 2008. Bod med hyttedo har fått skillevegg og er nå gang og do. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Rom for vask er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Rom for vask bør brukes med forsiktighet så ikke konstruksjonen utsettes for fukt.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Det er satt inn en limtresøyle fra mønet i stue ned på tak der opprinnelig pipe har vært. Søyle er ikke fundamentert ned på betongpilar/betongfundament, men ned på furugulv som har fått noe knusing/nedbøy. Takkonstruksjonen vurderes til å ha noe svak statikk og yttertaket bør måkes vinterstid.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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

---

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

01/10/2026

Olav Øyen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein, jord og fjellholdig grunn. Fundamentert med pilar av betongblokker. Noen trepilarer på terrasse.

Merknader: Generelt stabil fundamentering fra byggeår. Fundamentert uten markisolasjon, delvis på fjell/stein. Det er skjevheter i fundamenteringen på terrasse. (se pkt 6.1). Det må påberegnes noe oppretting av pilarer, det er målt planavvik innvendig på trebjelkelag på +/- 40 mm.
Årsak:
Fundamentering fra byggeår er uten markisolasjon og står delvis på fjell/stein. Det er skjevheter ved terrasse og målt planavvik på +/- 40 mm innvendig.
Risiko:
Skjev fundamentering kan gi videre setninger og bevegelser i gulvkonstruksjonen.
Konsekvens:
Økte skjevheter og redusert stabilitet i konstruksjonen.

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. Fundamentert med pilar.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er 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 bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende trepanel. Kraftig bunnstokk, kraftige hjørnekasser. Liggende trepanel avskilt med vannbrett over og under vindu. Liggende trepanel i gavler (Buenstil). Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør og vinkel ved tilbygget bod. Gesimskasser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Luftespalte mellom taktro og gesims i raft. Synlig sperreender på langsider.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Etterslep på utvendig vedlikehold. Værbitt og slitt ytterkledning og vannbrett, mest i solbelastet side. Heng på vannbrett/yttervegg i siktelinje på langside ved hovedinngang. Tørr og sprukket vindusomramming. Tørre og sprukket vannbrett. Råte på noe vindusomramming og inn bak kledning. Svartsopp på taksperrer og i gesimskasser. Mosedannelse mellom ytterkledning og vannbrett som holder på fukt.
Årsak:
Yttervegger fra 1985 mangler lufting og har vedlikeholdsetterslep med værslitt og sprukket treverk, skjevheter, råte og svartsopp. Mosedannelse ved vannbrett holder på fukt.
Risiko:
Mangelfull lufting og vedvarende fuktbelastning kan gi videre råte og skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.
Konsekvens:
Redusert levetid på ytterkledning og tilstøtende trekonstruksjoner.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer og dører fra byggeår 1985. Hvite kostmalte doble og sidehengslet vinduer med smårutet glass. Hvite kostmalte doble og topphengslet vinduer med smårutet glass. Boddør er innerdør med pålagt utvendig panel. Terrassedør som har dørblad med glass utvendig pålagt panel. Hoveddør er kostmalt, utvendig pålagt med panel og glass (Buenstil).

Merknader: Vinduer og dører fra byggeår 1985. Etterslep på utvendig vedlikehold. Værbitte og slitte vinduer. Vinduer og dører fra byggeår anses utgått på levetid, men bør snarlig vedlikeholdes for å ha noe videre levetid. Det er sprukket og tørre vindusomramminger. Påbegynnende råte på vindusomramming og vannbrett, blant annet på gavl/bakside. Bruksmerker og slitasjer på boddør, terrassedør og hoveddør, justering av dører må påberegnes.
Årsak:
Vinduer og dører fra 1985 har nådd forventet levetid og har vedlikeholdsetterslep. Omramming og vannbrett er tørre og sprukne med begynnende råte.
Risiko:
Slitasje og råte kan gi utettheter, fuktinntrenging og videre nedbrytning.
Konsekvens:
Redusert funksjon og levetid på vinduer, dører og tilstøtende treverk.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er 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 mønedrager, røstet himling. Taktro av trebord, tekket med shingel. Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg over terrasse i gavl og danner svalgang mot hoveddør. Luftespalter i overgang taktro/gesimser mellom taksperrer. Stålpipe over yttertak med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med mønedrager. Ingen snøfangere på yttertak. Lange svanker på takflater. Svak statikk, yttertak bør måkes vinterstid. Svak statikk på utskåret stolper/søyler under mønet der tak er trukket ut i gavl. Begrenset lufttilgang ved raft. Takkonstruksjonen har ingen mulighet for innvendig inspeksjon, røstet himling. Skjulte skader kan forekomme. Det er satt inn en limtresøyle fra mønet i stue ned på tak der opprinnelig pipe har vært. Søyle er ikke fundamentert ned på betongpilar/betongfundament, men ned på furugulv som har fått noe knusing/nedbøy.
Årsak:
Takkonstruksjonen har svak statikk, lange svanker og begrenset lufting. Søyler ved møne er utskåret, og limtresøyle i stue er ikke fundamentert til bærende fundament, men står på furugulv med nedbøyning/knusing.
Risiko:
Mangelfull understøttelse og svak statikk kan gi videre deformasjoner og konstruksjonssvikt ved høy snølast. Begrenset lufting kan gi skjulte fuktskader.
Konsekvens:
Redusert bæreevne og risiko for videre skader i tak- og gulvkonstruksjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1985

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1985, tekket med shingel fra 2016. Ingen sløyfer og lekter på taktekking av shingel.

Merknader: Taktro er kun inspisert der det er tilgang i gesimser, røstet himling uten muligheter for inspeksjon. Skjulte skader kan forekomme. Shingel fra 2016 er utført på dugnad og egeninnsats. Værbitte, slitte og vridde vindskibord og israft. Bulker på takflate etter vridning i undertak. Fuktutsatt overgang mot vindski på tilbygg. Noen løse og tørre shingellapper. Noe påbegynnende mosedannelse på shingel. Svartsopp på underside av taktro i gesimser. Gjennomføring til lufting av toalett er vedlikeholdspunkt, ikke sikret for takras vinterstid.
Årsak:
Shingeltak fra 2016 har løse/tørre shingellapper, begynnende mosedannelse og deformasjoner i takflaten.
Vindskibord/israft er værslitte og vridde, og det er svartsopp på underside av taktro.
Risiko:
Skader og fuktutsatte detaljer kan gi vanninntrenging og skjulte fukt/råteskader. Luftegjennomføring er utsatt for skade ved takras.
Konsekvens:
Redusert levetid på taktekking og underliggende konstruksjoner.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål fra byggeår 1985. Takfotbeslag, luftehatt og heldekkende pipekledning med bøyle på topp.

Merknader: Værbitte og slitte takrenner og beslag. Takrenner bør renskes. Ingen overband på takrenner. Det står noe vann i takrenner, motfall fra nedløp. Gjennomføring til lufting av toalett er vedlikeholdspunkt, ikke sikret for takras vinterstid.
Årsak:
Takrenner og beslag er værslitte, mangler overband og har motfall som gir stående vann. Luftegjennomføring for toalett er utsatt for takras.
Risiko:
Mangelfull vannavledning kan gi økt fuktbelastning på tak og tilstøtende konstruksjoner. Takras kan skade luftegjennomføringen.
Konsekvens:
Økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takrenner og takdetaljer.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendige loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på totalt 54 m2, hvorav 12 m2 er overbygget i gavl ved terrassedør og som svalgang mot hoveddør. Terrasse og rekkverk fra 1985 og 2016. Tilgang fra utvendig tretrapp og terrasse/hoveddør. Fundamentert på stedlig grunn av pilar med betongblokker og tresøyler. Terrassegulv av beiset og ubeiset impregnert tre. Rekkverk av tre med profilerte stående rekkverksbord. Rekkverkshøyde 72 cm. Nivåforskjell med to trinn på opprinnelig terrasse og tilbygget terrasse.

Merknader: Eldre terrasse fra 1985 og nyere terrasse fra 2016. Etterslep på vedlikehold. Værbitte og slitte overflater på terrassegulv og rekkverk. Lav rekkverkshøyde på 72 cm. Ingen rekkverk på utvendig trapp. Svak statikk på terrassegulv. Svai i gulv. Tilbygget terrassegulv henger ca 13 cm fra opprinnelig terrasse mot ytterhjørne. Svikt i trepilarer under. Påbegynnende råte på topprekke og rekkverk. Ustø rekkverk. Noe lav takhøyde i svalgang mot hoveddør.
Årsak:
Terrasser fra 1985/2016 har vedlikeholdsetterslep, svak statikk og svikt i trepilarer. Tilbygget terrasse har ca. 13 cm heng, rekkverk er lavt/ustøtt med begynnende råte, og trapp mangler rekkverk.
Risiko:
Svikt i fundamentering og terrassekonstruksjon kan gi videre deformasjon eller konstruksjonssvikt. Mangelfulle rekkverk gir fallrisiko.
Konsekvens:
Redusert stabilitet, levetid og personsikkerhet.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Stålpipe fra 2016. Vedovn i stue med glass fra 2016 som står på stålplate på gulv. Stålpipe over yttertak med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

Merknader: Vedovn og stålpipe fra 2016 i god stand. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Pipe har ikke forskriftsmessig høyde over møne på yttertak. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.
Årsak:
Stålpipe fra 2016 har utilstrekkelig høyde over møne, og det mangler feietrinn for sikker adkomst.
Risiko:
Mangelfull pipehøyde kan påvirke trekkforhold, og manglende feietrinn gir redusert sikkerhet ved tilsyn og feiing.
Konsekvens:
Redusert personsikkerhet og mulig behov for utbedring etter vurdering fra feievesenet.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etg. skiller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår og stubbeloft av asfaltplater mot grunn. Ingen innvendige trapper.

Merknader: Eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår som må påberegnes noe planavvik og knirk. Noe svak statikk ved hard gange. Planavvik målt over hele rom på +/- 40mm. Stubbeloft av asfaltplater som henger, de er ikke festet til bord under bjelkelag, åpninger i stubbeloft som mus kan komme inn i.
Årsak:
Eldre trebjelkelag har svak statikk, knirk og planavvik på +/-40 mm. Asfaltplater i stubbeloft henger og har åpninger mot konstruksjonen.
Risiko:
Svakheter kan gi videre deformasjoner i gulvkonstruksjonen, og åpninger kan gi mus tilgang til bjelkelaget.
Konsekvens:
Redusert stabilitet og risiko for skadedyr i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Ingen våtrom.

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken.

TG 2 11.1 Kjøkken.

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

Kjøkkeninnredning i vinkel fra 2016. Profilerte fronter på over og underskap av mørk treimitasjon. To doble overskap med glass. Lakkert benkeplate av eik med nedfelt stålkum som har avløp direkte i gulv. Kjøleskap og stekeovn med gassbluss. Gassfyrt kjøleskap. Åpent mot stue.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning med normale bruksmerker som har sin funksjon. Justering av dører og skuffer må påberegnes. Ingen sprutplate på vegg bak stekeovn eller vask. Ingen avtrekksvifte til yttervegg.
Årsak:
Eldre kjøkkeninnredning har bruksmerker og justeringsbehov. Det mangler sprutbeskyttelse bak vask/stekeovn og avtrekk til yttervegg.
Risiko:
Manglende sprutbeskyttelse og avtrekk kan gi økt fukt, fett og smussbelastning på overflater.
Konsekvens:
Redusert levetid på overflater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 og avløp. Privat brønn/borehull med vann til hyttevegg. Hyttedo i egen rom. Rom for vas er beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen permanent varmtvannsbereder. Ingen innlagt vann. Gassfyrt vanntank på rom for vask.

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 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i yttervegger.

Merknader: Ingen avtrekk fra kjøkken eller rom for vask. Generelt lite ventiler i yttervegger. Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegger der dette lar seg gjøre. 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.
Årsak:
Fritidsboligen har få ventiler og mangler avtrekk fra kjøkken og rom for vask.
Risiko:
Utilstrekkelig luftutskifting kan gi økt luftfuktighet og kondens, særlig ved økt personbelastning.
Konsekvens:
Økt risiko for redusert inneklima.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen toalettrom. Ingen innlagt vann. Hyttedo i eget rom beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen andre bygninger.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Fritidsboligen har ingen innlagt strøm. Solcellepanel med batteripakke og inverter. Plassbygget benk med batteripakke til solcelleanlegg i vindfang. Inverter til 230 V. Det er lagt opp stikkontakter i fritidsboligen. Det medfølger strømaggregat.

Merknader: Ingen fast innlagt strøm. Strømtilkobling ligger klargjort ved parkering ca 40 m unna.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1985. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for ref pbl § 21-10, femte ledd. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av takstobjektet, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.
NS 3600:2025 + AC (15.06.2026)"Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig" – angir i pkt. 13 at:
For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2, TG 3 og TGIU, skal det gjøres en vurdering av merknader og avvik og angi: Årsak, risiko, konsekvens og anbefale tiltak, der:
-årsak er begrunnelsen for valg av TG. Hvordan forholdet kan ha oppstått.
-risiko er hva som kan skje videre.
-konsekvens er hva dette kan bety for kjøper.
-anbefalte tiltak er hva som bør gjøres for å lukke avvik eller minske risiko
Det kan være flere årsaker, flere risikoer, flere konsekvenser og flere anbefalte tiltak selv om disse ikke spesifikk er listet opp i denne rapporten. Det anbefales derfor alltid at det tas nærmere undersøkelser av fagperson som har kunnskap om beskrevet avvik/merknad.
Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.
Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.
For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1. Anbefalte tiltak: Pilarer bør kontrolleres og opprettes ved behov. Ses i sammenheng med pkt 6.1. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Råteskadet treverk bør skiftes, og ytterkledning, vindusomramming og vannbrett bør vedlikeholdes. Fuktutsatte detaljer og svartsopp bør utbedres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjon og fundamentering av søyle bør vurderes av fagkyndig og eventuelle nødvendige forsterkninger utføres. Yttertak bør holdes fritt for større snølaster. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2. Anbefalte tiltak: Taktekking, deformasjoner og fuktutsatte detaljer bør kontrolleres og utbedres. Luftegjennomføring bør sikres mot takras. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner bør renses og justeres, og overband bør etableres. Luftegjennomføringen bør sikres mot takras. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1. Anbefalte tiltak: Pipehøyde og sikker adkomst bør vurderes av feievesenet, og nødvendige tiltak bør utføres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1. Anbefalte tiltak: Trebjelkelag og større planavvik bør vurderes av fagkyndig. Stubbeloftsplater bør festes og åpninger tettes mot skadedyr. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
11.1	Kjøkken. Kjøkken.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Sprutbeskyttelse og avtrekk bør etableres, og dører/skuffer bør justeres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Det bør etableres flere ventiler og tilstrekkelig avtrekk for å bedre lufting og luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Vinduer og dører bør vedlikeholdes snarlig, og utskifting bør påregnes. Råteskadet treverk bør utbedres, og dører bør justeres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrasse, pilarer og rekkverk bør vurderes av fagkyndig og utbedres. Trapp bør sikres med rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Lokalmegleren & Partners,
Notodden

Egenerklæring

Slåkånuten 66, 3692 SAULAND

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slåkånuten 66	Slåkånuten 66	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Dette er en hytte - Arvet av mine foreldre

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bolstad, Grete

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er satt inn stålpipe

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65016098

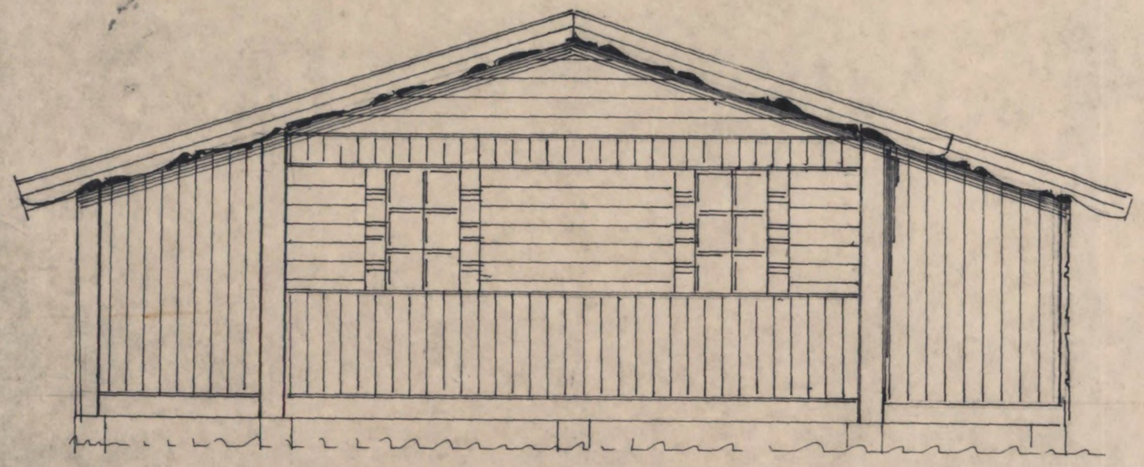
Egenerklæringsskjema

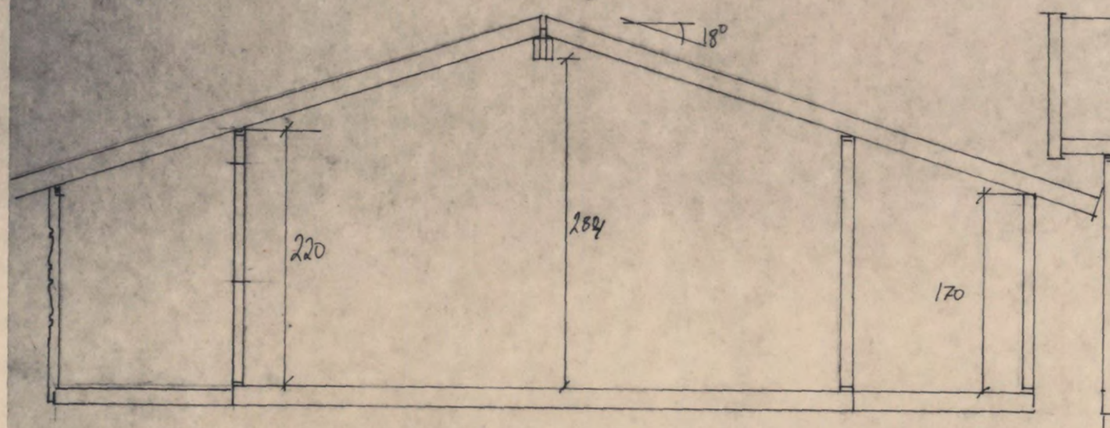
Name	Date
Grete Bolstad	**2026-09-22**

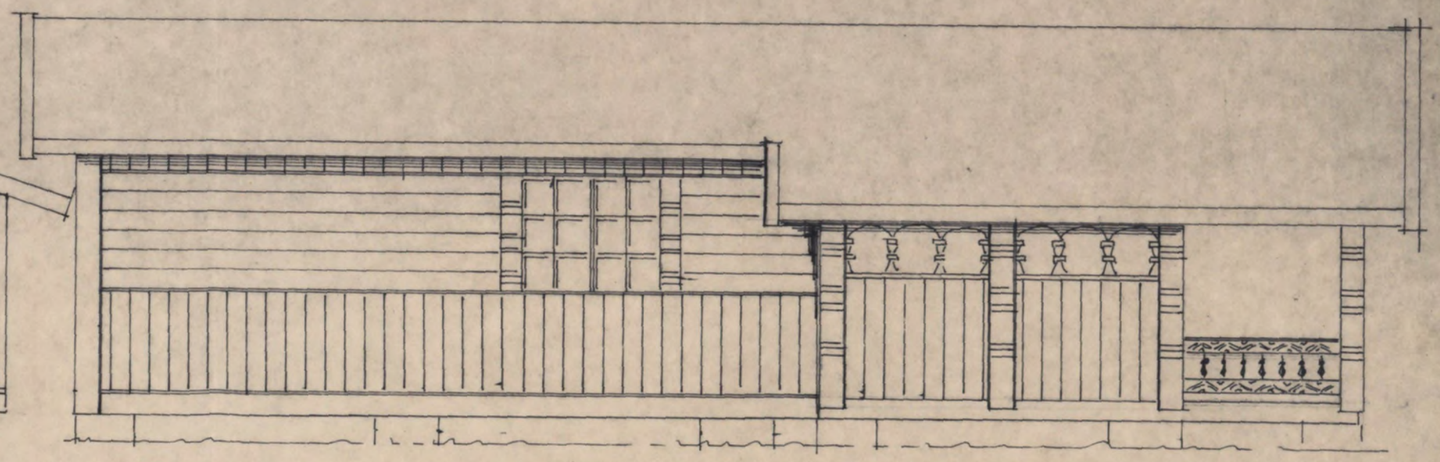
Identification

Grete Bolstad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))







HJARTDAL BYGNINGSRÅD
Å SAK NR. 15 19 85

M 1:50

HAUKEBU

FASADER - SNITT

HJARTDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 16 1983

HAUKEBØ

M. 1:50 HAUKEBØ BL.1

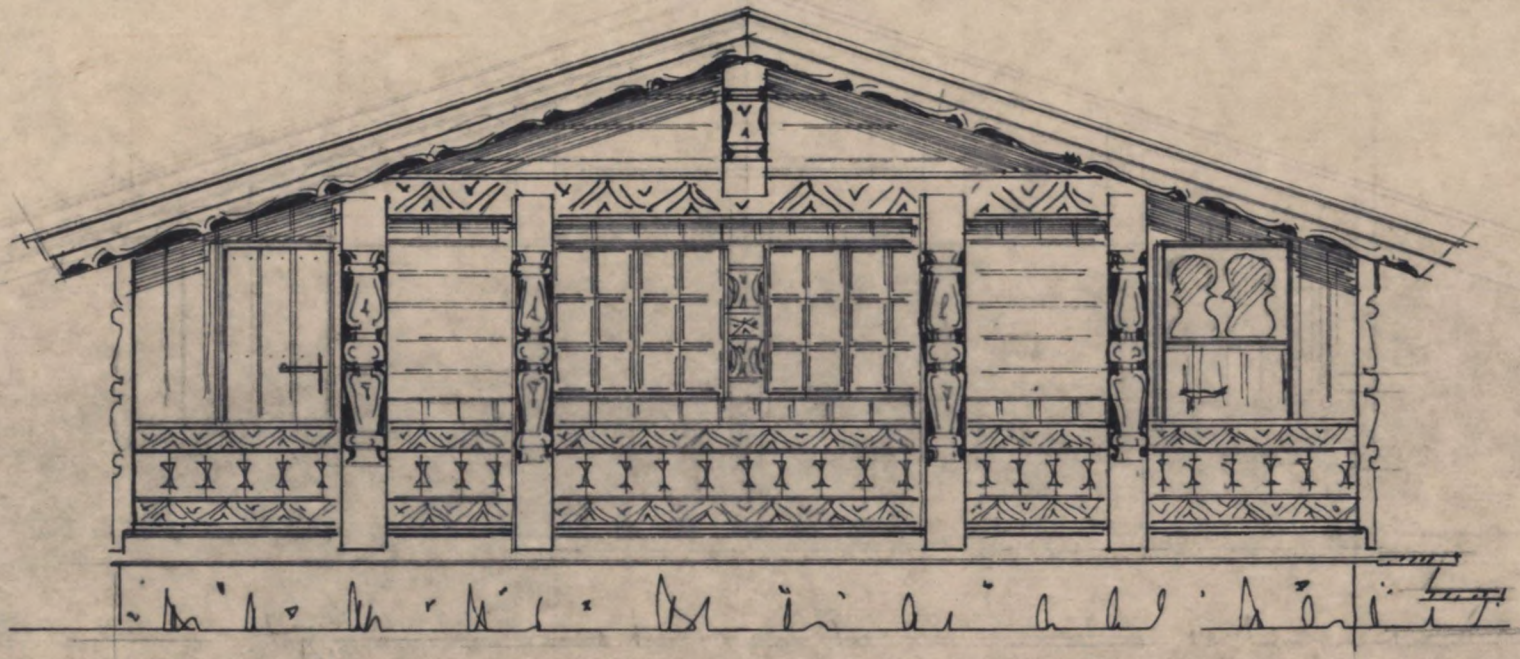
TEGN/DESIGN Arbiom Buen a.s

LEV.

HJARTDAL SYNINGSRÅD
SAK NR. 15 19 85

HJARTDAL SYNINGSRÅD
SAK NR. 16 19 83

HAUKEBØ

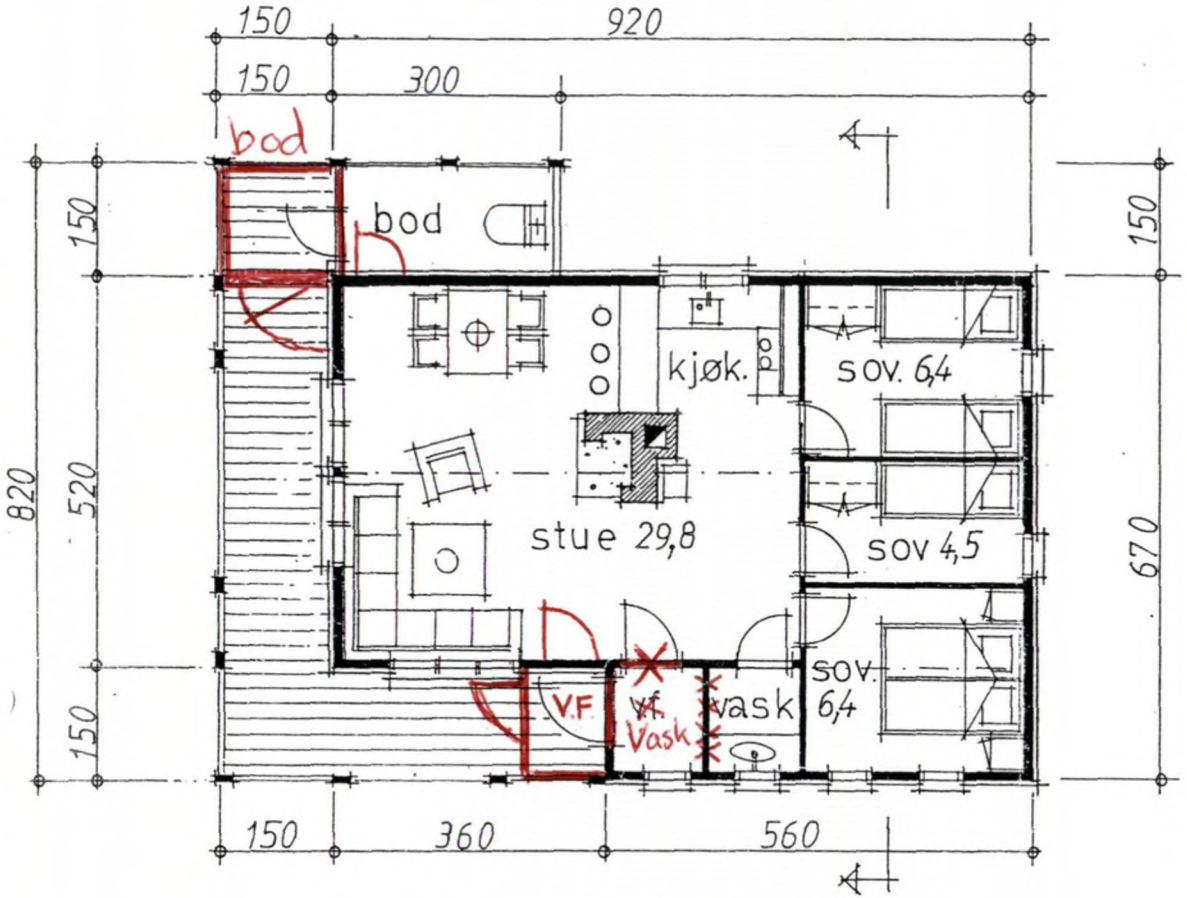


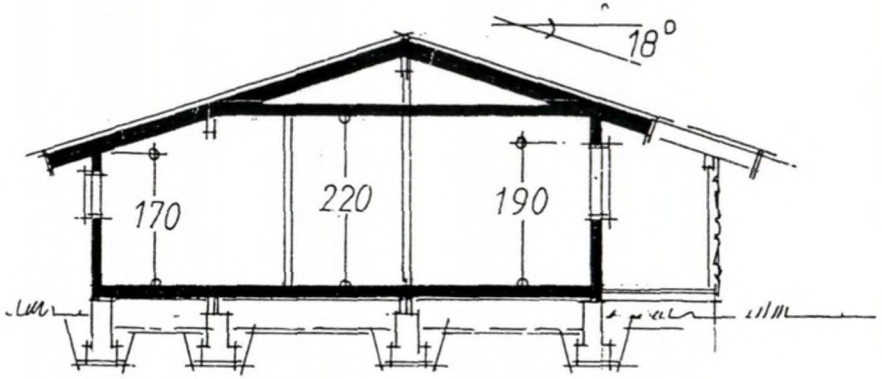
M 1:50

HAUKEBØ FRONT

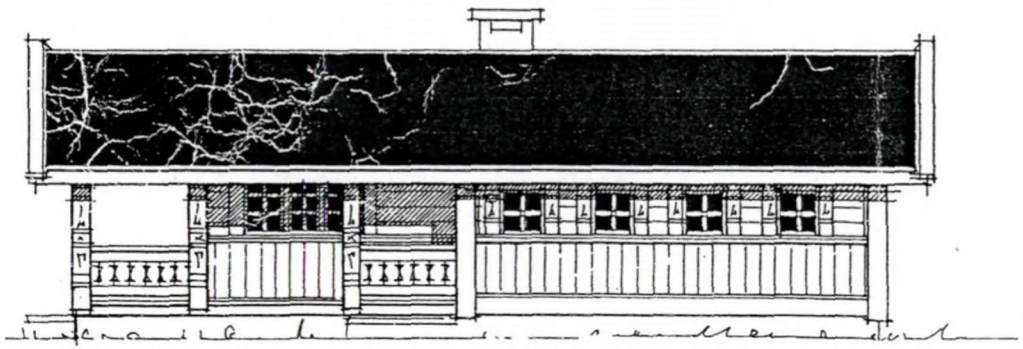
Vedlegg 1)

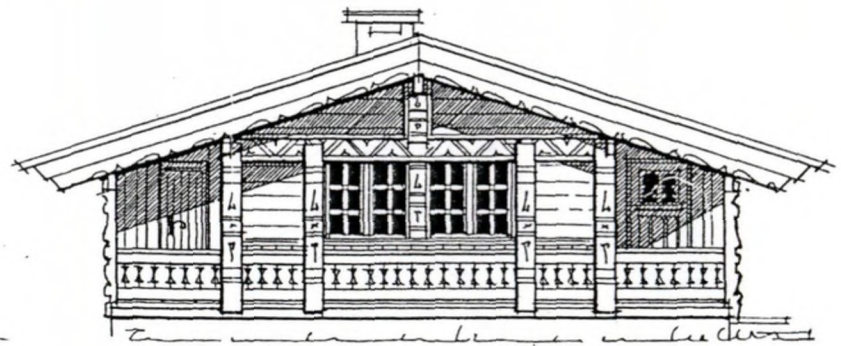
HAUKEBU

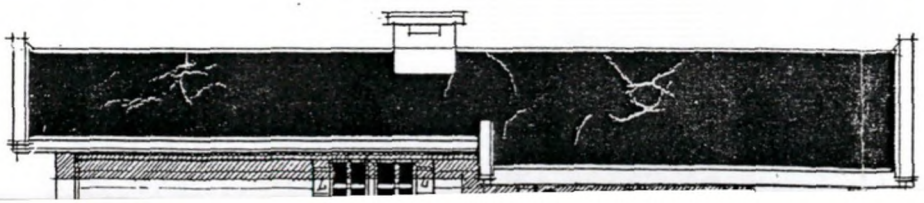


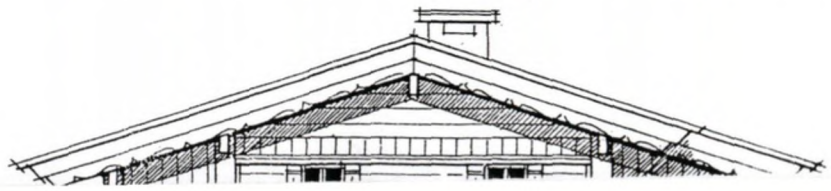


SNITT







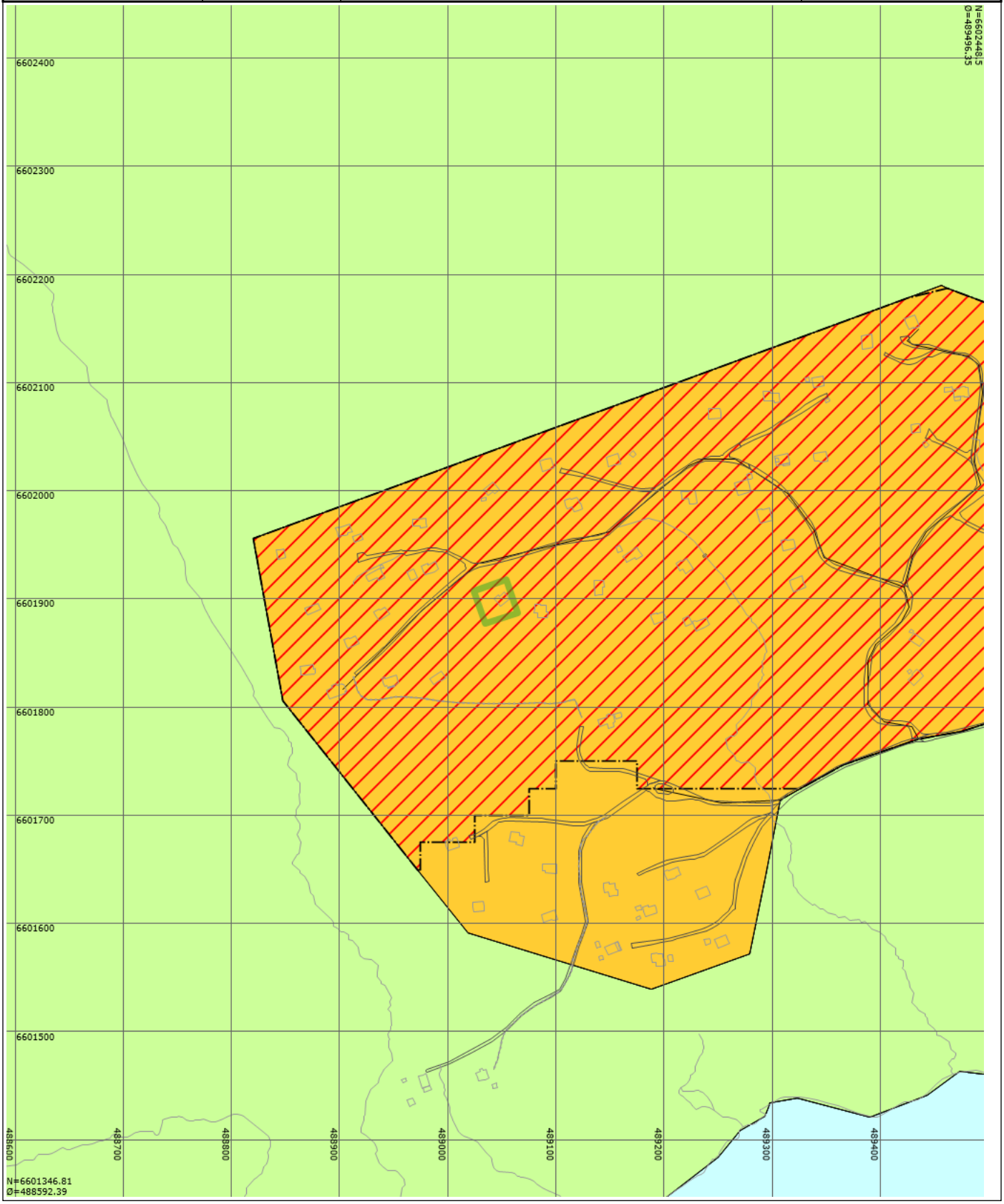


Hjartdal kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slåkånuten 66 3692 SAULAND			
Annen info:	kommuneplanens arealdel Hjartdal			

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Traktorveg
- Innsjø
- Grense for faresoner
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Skogsbilveg gatenavn_
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Bru
- Grense for arealformål
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Privatveg gatenavn_

Slåkånuten 66

Høyde over havet

772 m



Offentlig transport

Sauland kyrkje Linje NW180, 301	29 min 14.2 km
Joret Linje NW180, 301	29 min 14.5 km

Avstand til byer

Notodden	51 min
Kongsberg	1 t 21 min
Skien	1 t 42 min
Drammen	1 t 57 min
Oslo	2 t 24 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Saulandstunet	31 min
Circle K Heddal	38 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 147 m
- 27 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Flugonfjell Skisenter
- Kjøretid: 52 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Heddal Stavkirke	44 min

Sport

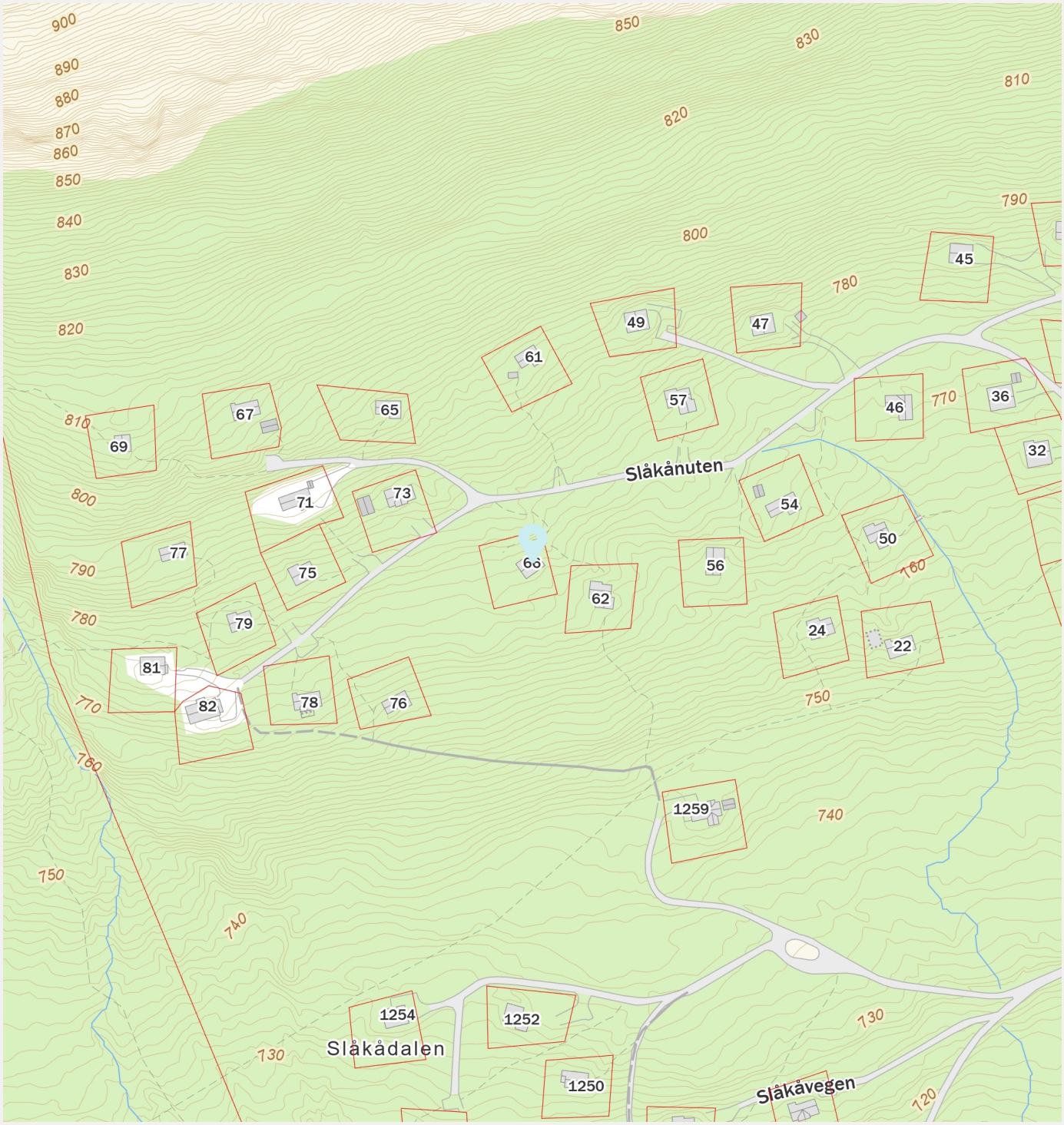
Sauland sentr.idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	28 min 13.8 km
Fleirbrukshall Aktivitetshall	29 min 14.6 km

Dagligvare

Spar Saulandtunet Post i butikk, PostNord	31 min 15.6 km
Matkroken Gransherad Post i butikk, PostNord	42 min 29 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026