

Fritidseiendom
Roppestadkollen
3138 Skallestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Lars Tangerås

Dato: 01/11/2025

Frognerhagen Nord 17

Skien 3715

91675735

tangeraslars@outlook.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:42, Bnr: 79, 83 og 106
Hjemmelshaver:	Leif Roar Eriksen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Totalt 2429 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggear:	Ca. 1960

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.10.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys.
Oppdragsgiver:	Bjørn Eriksen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Stor høytliggende solrik naturtomt beliggende på Roppestadkollen i Færder kommune.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta har støpt grunnmur mot fjell. Vegger i bindingsverk og stående ytterkledning. Saltak med yttertekking av takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytte med enkel standard som vurderes som et oppussings-/ renoveringsobjekt. Flere bygningsdeler har passert forventet levetid. Det må påregnes omfattende vedlikehold og utbedringer, både innvendig og utvendig for å tilfredsstille dagens bruk. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Peis i stua og elektrisk oppvarming.

BRANNTÉKNISKE FORHOLD:

Det er røykvarslere i hytta.

RADON:

Radonverdier er ikke målt.

SKADEDYR:

Det registreres tydelige tegn på skadedyr (mus) i alle rom i hytta og det anbefales tiltak for å unngå at problemet utvikler seg videre.

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbokutskrift uthentet 25.10.2025.

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

GULVER: Vinylbelegg på kjøkken, gulvtepper på soverom, trebord i gang og stue.

VEGGER: Trepanel

TAK/HIMLING: Trepanel

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er murte betongvegger til et eldre basseng på eiendommen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Pga. at dette er et salg via verge har oppdragsgiver begrenset kjennskap til endringer etter byggeår, men ifølge oppdragsgiver er det gjort følgende vesentlige endringer etter byggeår.

1980-tallet: Nye vinduer og ytterdører.

1980-tallet: Nytt tak og isolasjon.

1980-tallet: Ny ytterkledning på alle veggene

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Hytte	45			8		
SUM BYGNING	45			8		
SUM BRA	45					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus		10				
SUM BYGNING		10				
SUM BRA	10					

BRA-i:

Gang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2

BRA-e:

Uthus

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt med laser PT-Line P100.

Krypkjeller var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Uthus var ikke tilgjengelig (låst) på befaringsdagen.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående uthus på 10 m2 med liggende ytterkledning og pulttak takket med asfaltbasert takbelegg. Det er avdekket råte i ytterkledningen og vinduene er i svært dårlig stand. Deler av taket har kollapset. Det er behov for vedlikehold og større utbedringer/utskiftninger av bygningsdeler.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Lars Tangerås

Sivilingeniør og sertifisert takstmann

01/11/2025

Lars Tangerås

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Hytta er fundamentert på fjell og har støpt grunnmur. På befaringsdagen ble det avdekket noen vertikale sprekker i grunnmuren, men det vurderes at fundamenteringen er stabil. Det registreres godt med ventiler i grunnmuren.

Merknader:

TG iu 1.2 Krypekjeller

Hytta har krypekjeller, men den var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrenget har tilstrekkelig fall fra hytta på 3 av 4 sider. På en av sidene har terrenget fall mot hytta og det anbefales tiltak/avskjærende renner for å lede bort vannet, samt hindre vann/fukt inn i konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket, dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Vegger i bindingsverk og kledd med stående ytterkledning fra 1980-tallet. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå kombinert med stikkprøver på valgte områder. Noe værslitasje utfra alder og normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører fornyet på 1980-tallet. Det registreres feil/mangler, skader og råte. Alle vinduene og ytterdører har behov for vedlikehold og en vurdering av behov for utskifting av enheter. Det registreres blant annet et knust glass i et vindu som bør repareres umiddelbart for å unngå fukt inn i konstruksjonen.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak i tre tekket med takshingel, fornyet på 1980-tallet og etterisolert. Bygningsdelen ble vurdert utvendig fra bakkenivå. Det registreres svertesopp, mose og begroing på taket. Det er behov for rengjøring og vedlikehold.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ca. 1960

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak i tre tekking med takshingel, fornyet på 1980-tallet og etterisolert. Bygningsdelen ble vurdert utvendig fra bakkenivå og loftet var utilgjengelig. Murt teglsteinspipe over tak med pipehatt. Takrenner og nedløp er delvis ødelagt/fjernet og har ikke lengre noen vesentlig funksjon.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Hytta har loft, men det var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Overbygd terrasse på bakkeplan ved hovedinngangen på 8 m². Terrassen har steinheller på gulvet og det er behov for vedlikehold.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1960

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Kjøkken trolig fra byggeår med enheter som er utgått på dato. Innredning med slette fronter, nedsenket oppvaskkum med 2-greps blandebatteri, kjølfrys og hybelkomfyr. Det er ikke mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Vanntilførsel til hytta ble koblet fra for noen år siden og det var derfor ikke mulig med funksjonstest av vanntrykk og avløpskapasitet. Vann- og avløpsrør trolig fra byggeår som da har passert forventet levetid. Varmtvannsbereder uten lekkasjesikring i skap under oppvaskkum, som har passert forventet levetid.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller**

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS**

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1960

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vanntilførsel til hytta er koblet fra for noen år siden. Det er ikke bad eller WC i hytta, men en servant på et av soverommene. Vann- og avløpsrør trolig fra byggeår og har da passert forventet levetid.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann- og avløpsrør er 50 år.

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1960

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder uten lekkasjesikring i skap under oppvaskkum, som har passert forventet levetid.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Hytta har naturlig ventilasjon. Det registreres tilluft til hytta via ventiler i veggene.

Merknader: Fritidsboliger med en boenhet er unntatt kravene i TEK17 § 13-2 om ventilasjon i boligbygning. Det innebærer blant annet at det ikke foreligger krav om mekanisk avtrekk fra WC-rom og kjøkken, slik det er i helårsboliger. Naturlig ventilasjon kan dermed være tilstrekkelig, og dette anses ikke som avvik i henhold til forskrift eller avhendingsloven.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 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.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med manuelle skrusikringer, men strøm ble koblet ut for flere år siden. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofaglig firma, før hytta evt. igjen tilkobles strøm.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofaglig firma.
Vurdering og tiltak fra et skadedyrsfirma
Utvidet kontroll av vann- og avløpsrørene
Utvidet kontroll av pipe og ildsted.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet alder og noen sprekker i grunnmuren.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet at terrenget har fall mot hytta på en av sidene.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet alder.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet alder og svertesopp/mose/begroing.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet alder og takrenner/nedløp som er delvis ødelagt/fjernet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet alder og behov for vedlikehold.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet knust glass i et vindu, samt behov for vedlikehold og mulig utskifting av enheter.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG3 vurderes grunnet alder og enheter som er utgått på dato.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes grunnet alder og enheter som er utgått på dato.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	TG3 vurderes grunnet varmtvannsbereder uten lekkasjesikring som for lengst har passert forventet levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-