

Tilstandsrapport

📍 Sandåkerveien 86, 8813 LØKTA

📖 DØNNA kommune

gnr. 20, bnr. 30

Markedsverdi

600 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 47 m², Utedo 6 m², Utebod 6 m², Vedbod 3 m², Lekestue 0 m²



Befaringsdato: 28.02.2023

Rapportdato: 28.02.2023

Oppdragsnr.: 21938-1001

Referansenummer: QO1991

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås

Vår ref: Lars Emil Brattland



**MO
TAKST**

Gyldig rapport
28.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

Medansvarlig

Lars Brattland

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

MO
TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	47	47	0
Loftetasje	0	0	0
Sum	47	47	0
Utedo			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6
Utebod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6
Vedbod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	3	0	3
Sum	3	0	3
Lekestue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne fritidsboligen. De udaterte og usignerte tegningene stemmer ikke med dagens bruk.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Dønna kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av bygget.

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av bygget.

Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av bygget.

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av bygget.

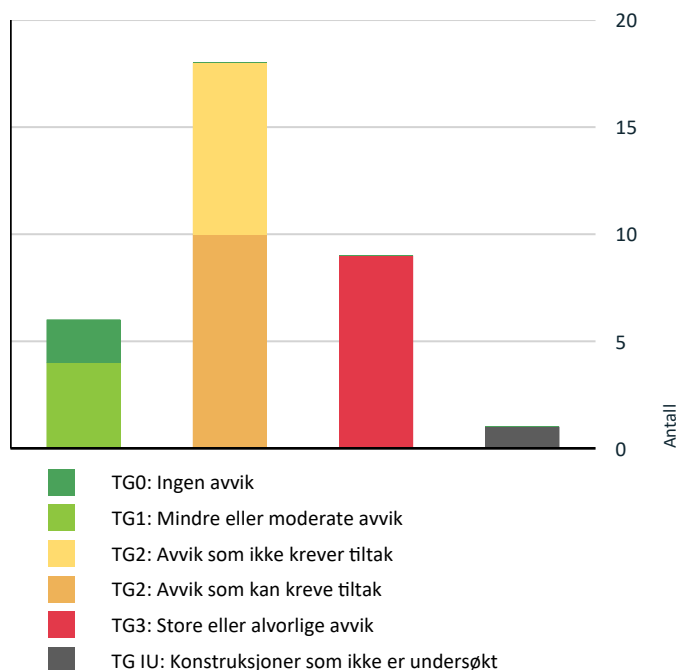
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

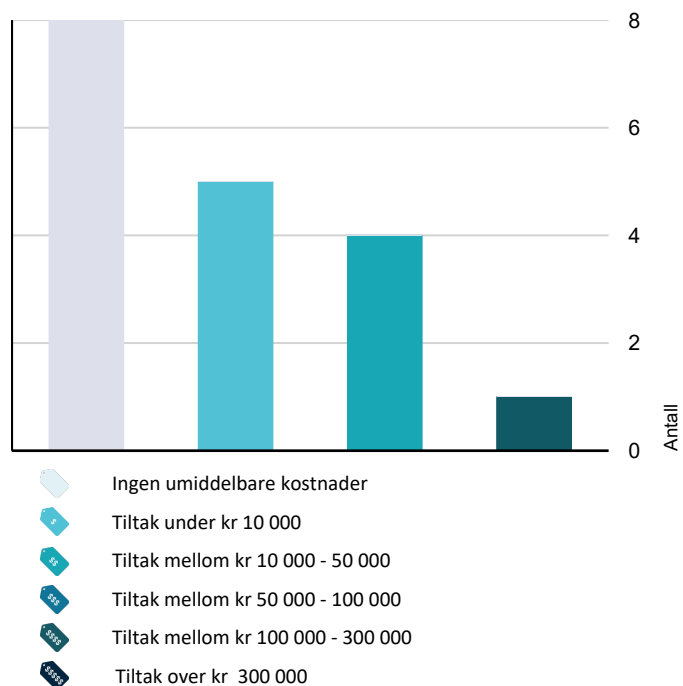
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Rustdannelser på mønekam. Det ble målt forhøyede fuktverdier i treverket rundt gjennomføringen til pipen. Enkelte taknedløp avsluttes under hytten.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det ble observert en del fluer, muselort og musefeller i knekottene ved befaringspunkt. Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaringspunkt, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt pipen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Algevekst og inntrinn har glatt overflater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i hytten (entré): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 32 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 32 mm.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i bærende bjelker fra krypkjelleren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Utettheter i gulvbelegget i dusjonen.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Hytten har solcellepanel og 12V anlegg. Anlegget ble ikke testet ved befaring.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Boligen har brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Synlig isolasjon ved enkelte beslag under vindu.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug her.

Flere vindu er utvendig værslitt.

Svertesopp mellom glassene.

Det er påvist noen glassruter som er punktert.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Søylefundamentene av tre har høyt fuktinnhold.

Algevekst på rekkverk og terrassedekke.

Løse og manglende spiler i rekkverket.

Rekkverket er værslitt og maling flasser.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis manglende lister og listverk dekker ikke over utskjæringer.

Stedvis manglende maling på overflater.

Ufagmessig utskjæring rundt gjennomføringen av pipeløpet.

Større åpninger/skader i skjøter på tømmeret.

Kaldtrekk over vinduet ved vedovnen i stuen.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er ikke montert bunnlist i nedre kant av våtromsplater.

Ufagmessig skjøting av våtromsplatene.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Knekt plastdeksel i overskap.

Det er ikke montert gassalarm/detektor ved gassdrevet komfyr og kjøleskap.

Deler av skrog og fronter er umalte.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannledningene er ikke tilfredstillende festet.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Gassvannvarmere [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert gassdetektor i rom med gassdrevne installasjoner

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Sprekker i treverket på dørbladene.
Mangler omramming rundt dør på soverommet.
Det er kappet skrå på dørene i loftetasjen og det mangler dekklist.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det ble målt forhøyede fuktverdier rundt gjennomføringen til pipen.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Avløpsrørene avsluttes under hytten.
Avløpsrørene er ikke tilfredsstillende festet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det mangler musebånd/lusing flere plasser i nedre kant av kledningen.
Spor etter mus på kaldloftet. Usikkerhet om hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.
Kledningen har stedvis mye algevekst.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Søylene av tre som hytten er fundamentert på har noe høyt fuktinnhold og algevekst.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hakk/sår i øvre del av dørkarmen.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Vindspærren i stubbeloftet mot grunn har utettheter og sår.
Utette rørgjennomføringer i stubbeloftet.
Bærende gulvbjelker er fritt eksponert og det ble målt forhøyede fuktverdier.
Løs overflødig vindsperre flere plasser.
No sell/svikt i stubbeloftet.
Det ble observert muselort i knekottene, usikkerhet om eventuelt skadeomfang i andre lukkede konstruksjoner som stubbeloftskonstruksjonen. Det ble observert avføring fra røyskatt i under hytten.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår hentet fra tidligere verditakst på samme eiendom.

Anvendelse
Fritidsboligen er straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Fritidsboligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Fritidsboligen fremstår som noe manglende vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må påregnes iht. elde og slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med skifertakstein. Besiktet fra bakkenivå grunnet manglende forsvarlig adkomst.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det ble målt forhøyede fuktverdier rundt gjennomføringen til pipen.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående tettingen og taktekket rundt pipen. Lokal utskiftning/utbedring kan ikke utelukkes.

Nedløp og beslag

TG 3

Renner og nedløp av plast. Beslådd stålrørspipe over tak.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Rustdannelser på mønekam.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i treverket rundt gjennomføringen til pipen.

Enkelte taknedløp avsluttes under hytten.

Tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takstige skal være montert på alle tak som har helling utover (mer enn 6 grader), der feiing foregår fra tak.

Før det eventuelt blir montert snøfangere må takkonstruksjonen/bærekonstruksjoner kontrolleres av bygningssakkyndig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Yttervegger av tømmerkonstruksjon utvendig tekket med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.



Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Det mangler musebånd/lusing flere plasser i nedre kant av kledningen. Spor etter mus på kaldloftet. Usikkerhet om hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner. Kledningen har stedvis mye algevekst.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledningen må rengjøres, algevekst kan normalt fjernes enkelt med vann/børstevask.

Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Saltak takkonstruksjon av tre.

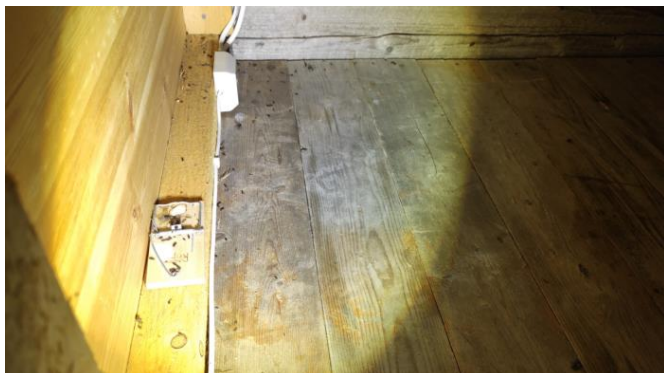
Undertak av armert undertakplast.

Loftskillet mot 1.etasje og taket er uisolert.

Adkomst til knekottene via luker i knevegger.

Det bemerkes at deler av takkonstruksjonen er gjenbygget uten muligheter for inspeksjon.

Det bemerkes og at knekottene kun er besiktet fra kottluker grunnet store mengder muselort.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det ble observert en del fluer, muselort og musefeller i knekottene ved befarings.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befarings, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt pipen.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.

Lokal utbering bør påregnes.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

! TG 2

Malte vinduer av tre med koblet glass og 1-lagsglass.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Synlig isolasjon ved enkelte beslag under vindu.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug her. Flere vindu er utvendig værslitt.

Svertesopp mellom glassene.

Det er påvist noen glassruter som er punktert.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående innsettsdetaljene til vinduene og tiltak må utføres for å lukke avvikene.

Lokal utbedring og utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hakk/sår i øvre del av dørkarmen.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Rundt fritidsboligen er det terrasser og markterrasser på tilsammen ca. 94 m². Malt stående rekkverk på terrassen mot nordvest og sørvest. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre og på grunn.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Støylefundamentene av tre har høyt fukttinnhold.

Algevekst på rekkverk og terrassedekke.

Løse og manglende spiler i rekkverket.

Rekkverket er værslitt og maling flasser.

Tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Løse spiler må festes, manglende spiler må monteres, rekkverket og terrassedekke må vaskes og overflatebehandles.

Lokal utskiftning kan ikke utelukkes.

Utvendige trapper

TG 3

Trapper av tre til terrassen.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Algevekst og inntrinn har glatt overflater.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Overflatene må rengjøres og det bør monteres sklisikring på inntrinnene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

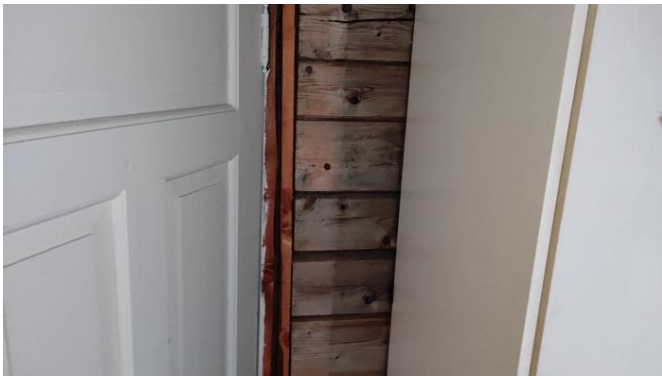
INNVENDIG

Overflater

TG 2

Tilstandsrapport

Gulv er tekket med laminat, belegg og furugulv.
Vegger er tekket med trepanel ellers tømmervegger.
Himlinger er tekket med malt og umalt trepanel



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis manglende lister og listverk dekker ikke over utskjæringer.
Stedvis manglende maling på overflater.
Ufagmessig utskjæring rundt gjennomføringen av pipeløpet.
Større åpninger/skader i skjøter på tømmeret. Kaldtrekk over vinduet ved vedovnen i stuen.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer av overflatene må påregnes

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i hytten (entré):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 32 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 32 mm.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i bærende bjelker fra krypkjelleren.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Se punktet krypkjeller i rapporten angående de forhøyede fuktverdiene.

Kostnadsestimatet vil variere med tanke på omfanget på eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Radon

TG 0

Bygget er oppført på søyler av tre, og har god luftgjennomstrømning under boligen. Radonmåling vil derfor ikke være relevant på denne fritidsboligen.

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.



Pipe og ildsted

TG 2

Hytten har isolert stålpipe som strekker seg fra stuen og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildsted var ikke i bruk ved befaring. Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feietjenesten for ytterligere informasjon.



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Gardinen bør fjernes.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det bemerkes at det ved befaring var lagret mye treverk og ting under boligen, deler av krypkjelleren er derfor ikke besiktet.

Tilstandsrapport



Vindsperren i stubbeloftet mot grunn har utettheter og sår.
Utette rørgjennomføringer i stubbeloftet.
Bærende gulvbjelker er fritt eksponert og det ble målt forhøyede fuktverdier.
Løs overflødig vindsperre flere plasser.
No sell/svikt i stubbeloftet.
Det ble observert muselort i knekottene, usikkerhet om eventuelt skadeomfang i andre lukkede konstruksjoner som stubbeloftskonstruksjonen. Det ble og observert avføring fra røyskatt i under hytten.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Utettheter i vindsperren og ved rørgjennomføringer må utbedres/tettes.
Fritt eksponerte bærende konstruksjoner mot grunn må sikres mot fukt og råte.
Det må gjøres ytterligere undersøkelser.
Det anbefales å fjerne treverk et og andre organiske materialer fra krypkjeller, om mulig bør det etableres e fuktsperre mot grunn og drenerende masser.

Innvendige trapper

! TG 1

Malt trapp av tre.
Trapper til ikke måleverdig areal er ikke underlagt de samme kravene som trapper mellom fullverdige etasjer, Tilstandsgrad 1 er derfor satt.

Vær oppmerksom ved bruk.



Innvendige dører

! TG 2

Hytten har malte heltredører og fyllingsdører i loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilstandsrapport



Sprekker i treverket på dørbladene.
Mangler omramming rundt dør på soverommet.
Det er kappet skrå på dørene i loftetasjen og det mangler dekklist.

Tiltak

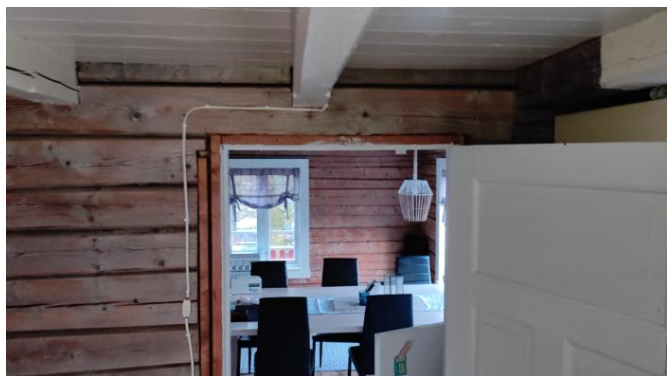
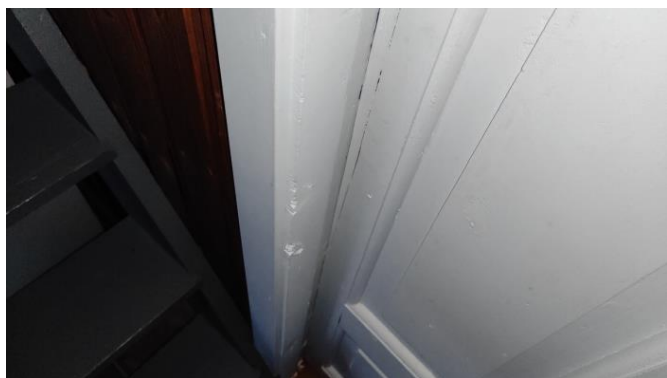
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene må justeres.

Omramming må monteres.

Andre innvendige forhold

Stedvis større skader/glipper i tømmerkjøter, det bemerkes at det ble påvist noe kaldtrekk/gjennomtrekk enkelte steder.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



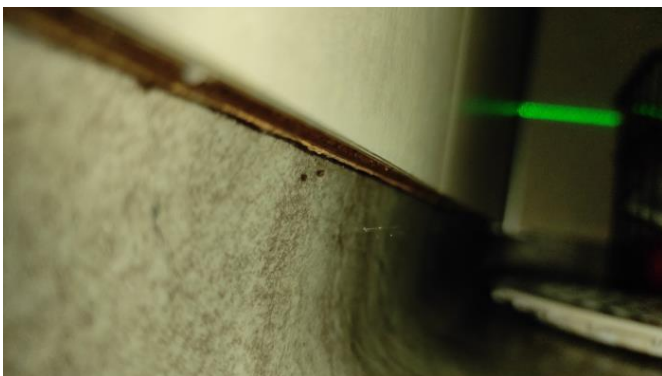
Kontroll av sluk.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

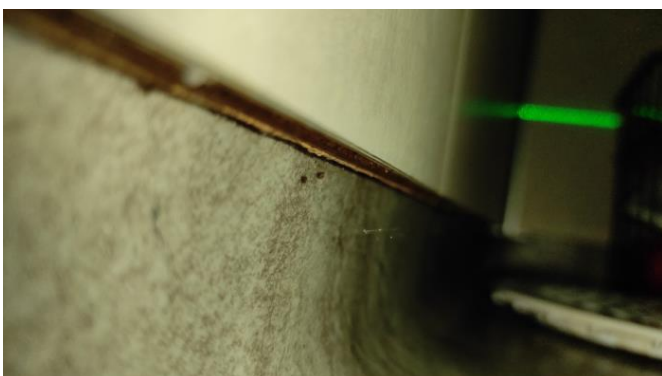
Tilstandsrapport



Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er tekket med våtromsplater og tømmer.
Himling er tekket med malt trepanel.



Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er ikke montert bunnlist i nedre kant av våtromsplatene.
Ufagmessig skjøting av våtromsplatene.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må platene byttes ut. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på en bolig som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, påse at våtromsplater blir montert etter leverandørs leggeanvisning.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 1

Gulv er teknet med belegg.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk, og høyde på tettesjikt ved dørterskel.



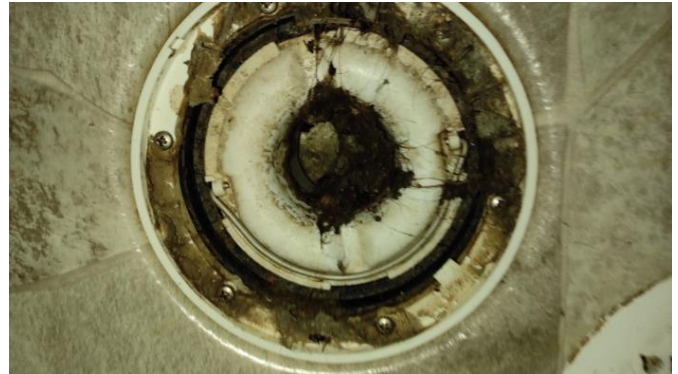
Kontroll av fall.



Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Utettheter i gulvbelegget i dusjonen.

Tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Badet er utstyrt med blandebatteri og dusjhode, gassdrevet varmtvannsbereider, innredning med servant, ett-greps blandebatteri, speil, lysarmatur og benkeplate.

Mindre avvik:

Noe hakk og merker i innredningen.

Ventilasjon

! TG 3

Det er ingen ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (tømmerkonstruksjon).

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning av malte skrog med malte slette fronter, laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr med gassbluss.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Det bemerkes at vanntilførselen til hytten ved befaring var avskrudd, kontroll etter lekkasjer og trykktest er derfor ikke utført.



Kontroll av røropplegg.



Fuktsøk ved oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Knekt plastdeksel i overskap.

Det er ikke montert gassalarm/detektor ved gassdrevet komfyr og kjøleskap.

Deler av skrog og fronter er umalte.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør monteres gassdetektor i rom med gassdrevne installasjoner.

Avtrekk

! TG 2

Ingen ventilerings av kjøkkenet utover åpning av vinder og veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannledninger av plast.

Hovedstoppekran plassert nord-øst på tomten.

Det bemerkes at vannet ved befaring var avskrudd. Trykktest og kontroll etter lekkasjer på vanninstallasjoner er derfor ikke utført



Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannledningene er ikke tilfredstillende festet.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene ledes ned i gulvet og avsluttes under hytten.

Det bemerkes at vannet ved befaring var avskrudd. Kontroll etter lekkasjer er derfor ikke utført.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Avløpsrørene avsluttes under hytten.

Avløpsrørene er ikke tilfredsstillende festet.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrørene må festes tilfredsstillende.

Avløpsrørene bør forlenges og ledes ut fra krypkjelleren.

Ventilasjon

TG 2

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Gassvannvarmere

TG 2

Fritidsboligen har 2 stk gassvannvarmere, en på badet og en på kjøkkenet.

Gassvannvarmerne ble ikke funksjonstestet ved befaring da vannet var avskrudd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert gassdetektor i rom med gassdrevne installasjoner

Tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres gassdetektor i rom med gassdrevne installasjoner.

Elektrisk anlegg

TG 3

Hytten har solcellepanel og 12V anlegg. Anlegget ble ikke testet ved befaring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

El-installasjonen er av ukjent alder, trolig byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Eier opplyser at solcelleanlegget trolig er montert på egeninnsats av tidligere eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ukjent Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Solcelleanlegg er ikke underlagt samme krav som ved fast strømtilkobling

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

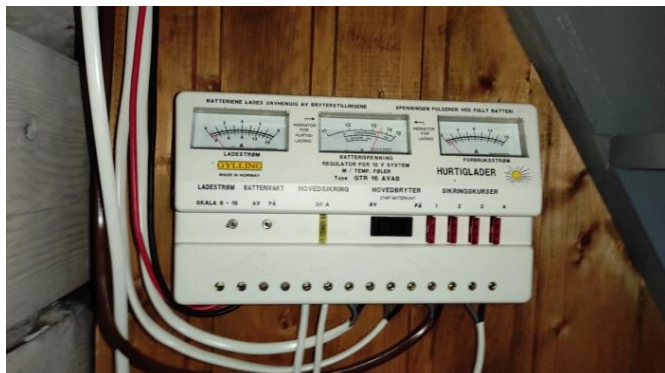
Ja

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

! TG 3

Boligen har brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Røykvarsleren i loftetasjen er ikke montert.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

TG 1

Naturlig drenering rundt bygget. Fritidsboligen er fundamentert på søyler og står på en naturtomt.
Det er etablert en dreneringsgrøft på fasade mot øst.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen er fundamentert på søyler av tre.
Ukjent peledybde og tilstand på fundamentene under bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søylene av tre som hytten er fundamentert på har noe høyt fukttinnhold og algevekst.

Tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden, utskifting av enkelte fundamenter kan ikke utelukkes på sikt.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 0

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Bygget benyttes som utedo.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Utedoen holder enkel standard.

Vedlikehold

Utedoen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Tregulv fundamentert på søyler av tre.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med skifertakstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Utebod



Anvendelse

Lagring av redskap og ting.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Uteboden holder enkel standard.

Vedlikehold

Uteboden fremstår som noe manglende vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må påregnes iht. elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Tregulv fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegger av maskinlaft/plankelaft.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedbod



Anvendelse

Lagring av ting, redskaper og ved.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedboden holder enkel standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som manglende vedlikeholdt, oppgraderinger må påregnes iht. elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Tregulv fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegger av maskinlaft/plankelaft.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Lekestue



Anvendelse

Lagring av redskaper og ting.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Lekestuen holder enkel standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som noe manglende vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Tregulv fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegger av binndingsver/reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med selvbyggerpapp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

47 m²/47 m²

Fritidsbolig: Entré, Kjøkken, 3 Soverom, Stue, Bad, Loftrom

Andre bygg: Utedo, Utebod, Vedbod, Lekestue

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et landlig og attraktivt fritidsboligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommenorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon (Fritidsrenovasjon):	Kr.	1 795
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Kommunale avgifter:	Kr.	6 396
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	600 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	50 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	

Vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Vedbod	Kr.	

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	650 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	800 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	47	47	0	Entré , Kjøkken , Soverom , Stue , Bad	
Loftetasje	0	0	0	Loftsrom, Soverom 1, Soverom 2	
Sum	47	47	0		

Kommentar

Det bemerkes at hele loftetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over. Loftetasjen har ett gulvareal på ca. 27,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne fritidsboligen.
De udaterte og usignerte tegningene stemmer ikke med dagens bruk.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Dønna kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	6	0	6		Toalett/bod
Sum	6	0	6		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	6	0	6		Bod
Sum	6	0	6		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	3	0	3		Bod
Sum	3	0	3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	0	0	0		Bod
Sum	0	0	0		

Kommentar

Det bemerkes at lekestuen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Lekestuen har ett gulvareal på ca. 2,5m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.2.2023	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
28.2.2023	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Marius Høgås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	20	30		0	716 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandåkerveien 86

Hjemmelshaver

Drevvatne Katrine Larem, Davidsen Kim Charles

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger lunt og tilbaketrukket til ved Sandåkerveien. Fra fritidsboligen er det ca. 2,5 km til dagligvarebutikk og ca. 3 km til fergekai på Kopardal med flere daglige anløp til Bjørn på dønna og Sandnessjøen. På Løkta finns det barne- og ungdomsskole og barnehage. Nærområdet består av åkrer og landlige omgivelser med gode tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Umiddelbar nærhet til tursti som tar deg opp til toppen av Sandåkerfjellet som har praktfulle utsiktsforhold.

Løkta, Dønna, Herøy og nærliggende øyer byr på flotte naturopplevelser til lands og til vanns i en flott skjærgård på helgelandskysten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Gråvannet slippes ut i terreng under hytten.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsfomål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Delvis opparbeidet tomt med noe plen og utearealer.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 716m².

Kommuneplan

KA Dønna. Plan-ID 2014001

Ikrafttredelse 26.02.2019

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående fritidsbolig fra 1987, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med utedo, uteboder og lekestue.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse og landbrukseiendommer.

Parkering

Parkering ved Sandåkerveien eller på egen tomt.

Oppvarming

Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Bygget er fundamentert på søyler av tre, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon.

Yttervegger av tømmerkonstruksjon og bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med skifertakstein.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
370 300	2023	I følge opplysninger gitt av dønna Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		8 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstmannen.	Ikke vist	0	Nei
Grunnkart	14.02.2023	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Rekvirent/eier	17.02.2023	Opplysninger gitt over telefonsamtale.	Innhentet	0	Nei
Bilder	15.02.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	19.02.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Ambita AS	27.02.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger		Usignerte og udaterte tegninger av fritidsboligen.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for fritidsboligen.	Eksisterer Ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QO1991>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon