

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Bolig

ADRESSE

Henningvolvegen 411
7711 STEINKJER

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Norconsult avd. Steinkjer
Kjetil Troset

kjetil.troset@norconsult.com
90988321

Kongens gate 27 7713
STEINKJER

TG0	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>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.</p>
TG1	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
TG2	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader</p>
TG3	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd</p>
TGIU	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

BALKONG/ TERRASSE

Totalvurdering:

Noe slitte overflater i spaltegolv, for lavt rekkverk, noe svikt ved gangbelastning.

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Dører i yttervegg med behov for utvendig overflatebehandling. Balkongdør tar litt i terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak:

Enkelt vinduer og dører har behov for justering.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:

Drypplekkasjer i skjøter/ endelokk.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:

Registrert noe lakk avskallinger i nedre kant av takplater samt i kappflate, antydning til rust i kappede flater. Noe sol falmet mønepanner.

KJØKKEN

Totalvurdering:

Enkel kjøkkeninnredning med plassbygd benk, avsatt plass og opplegg for komfyr og kjøleskap. Oppvask tas i plastbaljer. Hytta har ikke innlagt vann, eier opplyse at drikkevann tas med hjemmefra.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

DRENERING

Totalvurdering:

Tilstandsgrad gis ikke da hytta er fundamentert på søylefundamenter. Åpent terreng under hele hytta.

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/62c41b7546e0fb0001e35e08>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3

INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 05.07.2022	Befaringsdato: 08.07.2022	Rapportdato: 11.07.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Boli eiendomsmegling på vegne av Per Odd Haugseth og Solveig Haugseth.		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Per Odd Haugseth og Solveig Haugseth med en 1/2 part hver, gjelder punktfeste.	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	
Kommentarer Selgers egenerklæring datert 05.07.2022 er fremvist.	

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Kjetil Troset	Firma: Norconsult avd. Steinkjer
Adresse: Kongens gate 27, 7713 STEINKJER	
Telefon: 90988321	E-post: kjetil.troset@norconsult.com
Dato: 11.07.2022	Sted: STEINKJER

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Henningvolvegen 411, 7711 STEINKJER		
Gårdsnummer: 120	Bruksnummer: 1	Seksjonsnummer: 0
Kommunenummer: 5006	Festenummer: 20	
Boligtype: Bolig	Byggeår: 2003 Opplyst på befaring.	
Generell beskrivelse av boligen Fritidsbolig på Henningvola ca 13 km fra Steinkjer sentrum. Fritidsboligen er oppført i perioden 2002 til 2003, adkomst via avgiftsbelagt privat veg. Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak teknet med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Kobla vinduer med sprosser i ytterste ramme.		

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 48	Primærrom 48	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Gang, 2 soverom stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom

TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 48	Primærrom 48	SekundærRom 0

<p>Beskrivelse av areal</p> <p>Anneks har et pulttak og hele golvarealet er ikke måleverdig på grunn av lav høyde. Over hyttas inngangsparti og et soverom er det etablert en hems, heller ikke hams er måleverdig.</p> <p>Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningmyndighetene.</p>
--

ØVRIGE BYGG

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 9	Primærrom 0	SekundærRom 9
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Bod og utedo.

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Kommentarer

Hytta står på støpte søylefundamenter og er løftet opp fra bakken, eier opplyser at det er lagt drenerør langs søylerekkene.

Synlig grunnmursplast og topplast? Nei

Kommentarer

Ikke relevant.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Boligen ligger i et skrående terreng. Terrengtet faller inn mot hytta fra vest.

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

Kommentarer

Taknedløp med utkast på bakken.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av drenering

Tilstandsgrad gis ikke da hytta er fundamentert på søylefundamenter. Åpent terreng under hele hytta.

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/Pilarer

Kommentarer

Grunnforholdende opplyses å være fjell, eier opplyser at alle søylefundamenter står på fjell.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Terrasse

Kommentarer

Terrasse mot sør med utgang fra stue.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Ja

Kommentarer

Noe svikt i bjelkelag ved normal gangbelastning.

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk er lavt i henhold til referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Noe slitte overflater i spaltegolv, for lavt rekkverk, noe svikt ved gangbelastning.

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Kobla vinduer fra byggeåret, ytterste ramme med sprosser, glass satt i kitt. Takoverbygd og utadslående ytterdør, lakkert panel på begge sider. Utadslående balkongdør med 2- lags glass fra byggeåret.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Dører i yttervegg med behov for utvendig overflatebehandling. Balkongdør tar litt i terskel og har behov for justering.

Tiltak Ja

Kommentarer

Enkelt vinduer og dører har behov for justering.

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Fasade Stående kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Ja

Lufting av kledning Ja

Finnes ikke/ikke relevant

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja

Kommentarer

Noe deformasjoner i takrenner mot sør, dette etter snøras.

Totalvurdering av renner og nedløp

Drypplekkasjer i skjøter/ endelokk.

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Lukket varm takkonstruksjon med sperrer opplagt på yttervegger og mønedrager, eier opplyser at det er benyttet et forenklet undertak og luftesjikt er etablert over undertaket.
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Inspisert fra Fra bakken

Type tekking Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Registrert noe lakk avskallinger i nedre kant av takplater samt i kappflate, antydning til rust i kappede flater. Noe sol falmet mønepanner.

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Trebjelag med stubbloft av bord.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering av horisontalplanet registreres det et avvik på Ca. 10 mm.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Type pipe Element

Kommentarer

Montert elementpipe med vedovn montert på stue, skiferhelle under vedovn, sotluke er plassert på stue.

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen? Nei

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja

Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Kommentarer

Det bemerkes at pipe ikke er pusset.

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

22

KJØKKEN

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja**Kommentarer**

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over komfyr Nei**Vurdering og beskrivelse**

Ikke etablert avtrekk over komfyr.

Totalvurdering av kjøkken

Enkel kjøkkeninnredning med plassbygd benk, avsatt plass og opplegg for komfyr og kjøleskap. Oppvask tas i plastbaljer. Hytta har ikke innlagt vann, eier opplyse at drikkevann tas med hjemmefra.

23

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei**Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger?** Ikke kontrollert**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?** Ikke kontrollert**Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?** Nei**Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?** Nei**Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift?** Ja**Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?** Nei

24

TOALETTROM

Finnes ikke/ikke relevant

25

TRAPP

Finnes ikke/ikke relevant

26

AVLØPSRØR

Finnes ikke/ikke relevant

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Ny installering av strøm i 2012.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Selger har fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider datert 27.02.2012.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Åpent

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Anlegget er fra 2012. Sikringsskap er plassert ipå det største soverommet.

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Naturlig ventilasjon med klapp ventiler i yttervegger.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Finnes ikke/ikke relevant

Beskriv

Enkelt uthus fundamentert på støpte søyler mot fjell. Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig stående kledning. Takkonstruksjon i pulttak, oppført med sperrer lagt på yttervegger. Taket er tekket med profilerte stålplater. Deler av uthuset er isolert med panel på innvendige vegger.