



Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Rindåsen 106

6657 RINDAL

5061/4/123/0/0/0

Rapportdato

18.06.2024

TG 0		0
TG 1		1
TG 2		9
TG 3		1
TG IU		3

RINDÅSEN 106 - 5061/4/123/0/0/0

Befaring utført den 31.05.2024 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
Einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. 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.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

RINDÅSEN 106 - 5061/4/123/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsfagkyndige 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. 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 er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

RINDÅSEN 106 - 5061/4/123/0/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Rindåsen 106 , 6657, RINDAL

Matrikel: 5061/4/123/0/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1985

Tomt: 956.80 m²

Hjemmelshaver(e): Roar Henrik Berg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Fritidsbolig oppført i en etasje anlagt over pilarer med åpen fundamentering uten kjeller. Etasjeskillet er et trebjelkelag/stubbloftskonstruksjon. Veggkonstruksjon oppført i laftet tømmer. Taket har saltaksform og er teknet med torv. Vinduer med koblet glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Annet

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Annet

Adkomst: Tursti

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Begrenset kontroll av stubbloftskonstruksjon pga lav takhøyde. Taktekking ble visuelt kontrollert ifra bakkenivå.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Etasje 1			
Primærrom 39 m ²	Sekundærrom 1 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 40 m ²	BTA 44 m ²
Beskrivelse primærrom Vindfang, gang, stue, kjøkken og to soverom.		Beskrivelse sekundærrom Kott.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Uthus er ikke medregnet i arealoppmålingen.

Etasje 1			
BRA-i 40 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 10 m ²
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, gang, stue, kott, kjøkken og to soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Uthus			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Boder.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

RINDÅSEN 106 - 5061/4/123/0/0/0

Sum areal			
BRA-i 40 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 10 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 46 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Hytten er anlagt over pilarer av lecastein. Ved visuell kontroll av pilarer registreres det manglende glidesjikt rundt søyler noe som er uheldig og belaster pilarer for fukt med påfølgende skadeutvikling. Det ble ved visuell kontroll innvendig registrert større måleavvik på etasjeskillet noe som kan skyldes setninger. Det anbefales ytterligere kontroll over tid for å avdekke om dette er en pågående setning. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Yttervegger / fasader: Det registreres stedvis store sprekker i tømmeret, noe som er uheldig og kan medføre at fuktighet trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling og at levetiden reduseres. Det kan også være usynlige skader, hvor det har oppstått råte i midten av tømmerstokker. Det ble ved visuell kontroll av innvendige overflater på soverom og ved vindfang observert synlige fuktmerker/sopp rundt vindu og i hjørner. Det ble foretatt stikktagninger med fuktsøker uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier. På vegger hvor fuktmerker var synlig fra innsiden er det på utsiden lagt over ny kledning av type villmarkskledning. Denne er da lagt rett på tømmeret med vindspærreduk i mellom. Lufting er ikke tilfredstillende utført. Noe som kan redusere levetiden. Fuktmerker antas å være ifra før det ble etablert ny kledning. Da det registreres synlige fuktmerker fra innsiden antas det at det kan være følgeskader bak kledning. Det anbefales ytterligere kontroll og overvåking over tid. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Vinduer / dører: Vinduer er fra byggeår og fremstår med elde og slitasje for alder. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det registreres stedvis fuktmerker rundt innvendig omramminger spesielt på værveggen, ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Vannbrett er av tre noe som krever hyppige vedlikeholdsintervaller noe som medfører følgeskader over tid. Det anbefales etablert beslag. Det ble ikke observert sprukket glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Ytterdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Dører fremstår med aldriingsmessig slitasje for alder. Noe justeringer må påregnes for at de skal gå friksjonsfritt. Ingen vesentlige skader utover normal brukslitasje observeres. TG 2 settes for alder og slitasje, det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.

Terrasse: Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse. TG 2 settes for slitasje. Tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Taktekking og beslag: Taket ble visuelt kontrollert fra bakkenivå. Tekkingen består av undertak av taktro som er teknet med underlagspapp, knotteplast og torvtak. Heldekkende pipebeslag. Det er etter visuell kontroll av innvendige himlinger ikke registrert tegn på lekkasjer. Tekkingen vurderes å fungere som tiltenkt. Vedlikehold av torvtak er viktig. Skal gresset vokse godt og forbli fint, er det viktig med næring og vann. Spesielt etter lengre tørkeperioder er det viktig å vanne. Når gresset har startet å gro om våren, er det klart for gjødsling. TG 2 settes pga. alder og slitasje.

Piper / ildsteder: Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Noe riss i pussen ble avdekket. Avstand til brennbart materiale er ikke ivaretatt. Ildfast plate foran ildsted er ikke fastmontert. Sotluke er etablert for lavt ned mot gulv. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feiveesen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Etasjeskiller/stubbloftkonstruksjon: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det registreres et avvik på 30 mm på stue. 16 mm mellom stue kjøkken og soverom igjennom rommet. Det registreres et avvik på 45mm mellom stue og vindfang. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det observeres jordholdige masser under hytten. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Det er etter visuell kontroll av stubbloftsgulv ikke registrert tegn på fukt eller råteskader i konstruksjonen hvor dette ble kontrollert, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. Justering av terrenget anbefales for god ventilering under hytten. TG 2 settes for standardens krav til akseptable måleavvik.

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, innredning fremstår med normal aldriingsmessig slitasje men det gjøres oppmerksom på at den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Uthus: Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier. Alder/slitasje, skadesymptomer, formelle avvik og det visuelle inntrykket. Uthus er anlagt over pilarer av lettklinkerbetong. Etasjeskillet oppført i stubbloftkonstruksjon.

Hovedkonstruksjon oppført i en trekonstruksjon. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Ved visuell kontroll av stubbloftkonstruksjonen ble det observert uafgmessig utførelse på tetting stubbloft-plater noe som medfører at fukt og skadedyr kan nå konstruksjonen. Det observeres manglende nedløp, anbefales etablert for bortledning av takvann. TG 2 settes for slitasje og ovennevnte observasjoner. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Takrenner og nedløp: Takrenner utført med tre. Det er ikke etablert nedløp. Renner og rennekroker bærer preg av alder og slitasje. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og renner ikke kunne avdekkes. TG 3 settes da det mangler nedløp. Etablering av renner er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

3

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Drenering:

Solcellepanel: Hytten får strøm fra solcellenalegg. Anlegg er ikke videre vurdert.

VVS: Ikke vurdert da det ikke er innlagt vann i boligen. Utedo etablert i uthus, avfall lagres i beholder.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

-

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

10.06.2024

RIINDÅSEN 106 - 5061/4/123/0/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 09.07.86. Byggetegninger samsvarer ikke dagens utforming av boligen. Følgende avvik er registrert:

- Ifølge byggetegninger er det tegnet inn et tilbygg/påbygg denne eksisterer ikke.
- Det er etablert et ekstra rom i det som egentlig var tegnet inn som en gang, dette utgjør idag gang og vindfang.
- Det ene soverommet er utvidet.

De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at enkelte vinduer i rom for varig opphold ikke tilfredsstillende oppfyller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv og størrelse på vindu. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

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

Type fundament/grunnmur:

Pilarer

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Pilarer er noe ut av lodd.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Hytten er anlagt over pilarer av lecastein. Ved visuell kontroll av pilarer registreres det manglende glidesjikt rundt søyler noe som er uheldig og belaster pilarer for fukt med påfølgende skadeutvikling. Det ble ved visuell kontroll innvendig registrert større måleavvik på etasjeskillet noe som kan skyldes setninger. Det anbefales ytterligere kontroll over tid for å avdekke om dette er en pågående setning.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Jevnlig kontroll over tid anbefales.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Terreng rundt hytten er noe ujevnt, tilnærmet flatt. Justeringer av terrenget anbefales.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert nedløp på hytten. Det anbefales etablert tiltak for å lede vann lengst mulig vekk i fra bygningen.

Totalvurdering av drenering

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert bortledning av takvann og justeringer av terrenget.

Levetid:

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

To vegger på værsiden er i ettertid kledd med villmarkspanel utenfor tømmer.

Fasade

Stående trekledning, Liggende laft

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Det registreres sprekker i tømmeret.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det registreres stedvis store sprekker i tømmeret, noe som er uheldig og kan medføre at fuktighet trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling og at levetiden reduseres. Det kan også være usynlige skader, hvor det har oppstått råte i midten av tømmerstokker. Det ble ved visuell kontroll av innvendige overflater på soverom og ved vindfang observert synlige fuktmerker/sopp rundt vindu og i hjørner. Det ble foretatt stikktakninger med fuktsøker uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier. På vegger hvor fuktmerker var synlig fra innsiden er det på utsiden lagt over ny kledning av type villmarkskledning. Denne er da lagt rett på tømmeret med vindsperreduk i mellom. Lufting er ikke tilfredstillende utført. Noe som kan redusere levetiden. Fuktmerker antas å være ifra før det ble etablert ny kledning. Da det registreres synlige fuktmerker fra innsiden antas det at det kan være følgeskader bak kledning. Det anbefales ytterligere kontroll og overvåking over tid.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i vegg, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med koblet glass.

Generell beskrivelse av dører

Alle dører er av tre,

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer er fra byggeår og fremstår med elde og slitasje for alder. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettestasjon. Det registreres stedvis fuktmerker rundt innvendig omramminger spesielt på værveggen, ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Vannbrett er av tre noe som krever hyppige vedlikeholdsintervaller noe som medfører følgeskader over tid. Det anbefales etablert beslag. Det ble ikke observert sprukket glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer.

Ytterdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Dører fremstår med aldringsmessig slitasje for alder. Noe justeringer må påregnes for at de skal gå friksjonsfritt. Ingen vesentlige skader utover normal brukslitasje observeres.

TG 2 settes for alder og slitasje, det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Ja

Kommentar:

Noe underdimensjonert og manglende fundamentering observeres.

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse. TG 2 settes for slitasje. Tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Noe skjevheter observeres dette skyldes materialer og byggemetode.

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperre/åstak konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det forutsettes at konstruksjon er riktig oppbygd med tanke på riktig byggemetode. Da tenker en spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Det er etter visuell kontroll av innvendige himlinger ikke registrert tegn på kondens eller svikt. Konstruksjon virker å fungere som tiltenkt.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? 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. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Torv

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:





Noe etterslep på vedlikehold observeres i nedre del av vindskier.

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Taket ble visuelt kontrollert fra bakkenivå. Tekkingen består av undertak av taktro som er tekket med underlagspapp, knotteplast og torvtak. Heldekkende pipebeslag. Det er etter visuell kontroll av innvendige himlinger ikke registrert tegn på lekkasjer. Tekkingen vurderes å fungere som tiltenkt. Vedlikehold av torvtak er viktig. Skal gresset vokse godt og forbli fint, er det viktig med næring og vann. Spesielt etter lengre tørkeperioder er det viktig å vanne. Når gresset har startet å gro om våren, er det klart for gjødsling.

TG 2 settes pga. alder og slitasje.

Levetid:

-  Omlegging torv: 30-50 år.
-  Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
-  Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
-  Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Annet

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner utført med tre. Det er ikke etablert nedløp. Renner og rennekroker bærer preg av alder og slitasje. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og renner ikke kunne avdekkes.

TG 3 settes da det mangler nedløp. Etablering av renner er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak under 10.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert nedløp for bortledning av takvann lengst mulig vekk fra bygningen.

Levetid:

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Noe riss i pussen ble avdekket. Avstand til brennbart materiale er ikke ivaretatt. Ildfast plate foran ildsted er ikke fastmontert. Sotluke er etablert for lavt ned mot gulv.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Noe skjevheter registreres.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det registreres et avvik på 30 mm på stue. 16 mm mellom stue kjøkken og soverom igjennom rommet. Det registreres et avvik på 45mm mellom stue og vindfang. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Det observeres jordholdige masser under hytten. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Det er etter visuell kontroll av stubbloftsgulv ikke registrert tegn på fukt eller råteskader i konstruksjonen hvor dette ble kontrollert, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. Justering av terrenget anbefales for god ventilering under hytten.

TG 2 settes for standardens krav til akseptable måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Ytterligere undersøkelser og overvåking over tid er påregnelig.

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/repasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

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

Totalvurdering**Kommentar:**

Hytten får strøm fra solcellenlegg. Anlegg er ikke videre vurdert.

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

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innlagt vann i hytten.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Heltre skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**


Nei

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, innredning fremstår med normal aldringsmessig slitasje men det gjøres oppmerksom på at den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert vann i hytten.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert bereder i boligen.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Ikke vurdert da det ikke er innlagt vann i boligen. Utedo etablert i uthus, avfall lagres i beholder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnslag. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier. Alder/slitasje, skadesymptomer, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Uthus er anlagt over pilarer av lettklinkerbetong. Etasjeskillet oppført i stubbloftkonstruksjon. Hovedkonstruksjon oppført i en trekonstruksjon. Taket har saltaksform og er teknet med torv. Ved visuell kontroll av stubbloftkonstruksjonen ble det observert uafgmessig utførelse på tetting stubbloft-plater noe som medfører at fukt og skadedyr kan nå konstruksjonen. Det observeres manglende nedløp, anbefales etablert for bortledning av takvann.

TG 2 settes for slitasje og ovennevnte observasjoner. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.
