

161 - Fritidsbolig
Lifjellveien 678
7882 Nordli



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

André Solberg

Dato: 16/03/2024

Grønlundveien 8

Sørli 7884

916 67 112

andre@liernetakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:6, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Aud Synnøve & Pål Karstein Sagmo
Seksjonsnr:	0
Festenr:	97
Andelsnr:	0
Tomt:	--- (Punktfeste) m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Sti
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2008

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.03.2024
Forutsetninger:	Hytten ble kontrollert i dagslys. På grunn av snødekt mark, er en del utvendige detaljer ikke besiktiget, som f.eks. terrasser. Uthus kun utvendig besiktiget da døren ikke lot seg åpne på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hanne Bratberg Sørensen
Tilstede under befaringen:	Hanne Bratberg Sørensen
Fuktmåler benyttet:	PROTIMETER MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er en festetomt som ligger ca- 60-70 meter fra parkeringsplass.
Naturtomt som ligger på en liten forhøyning.

Eier opplyser i tillegg at ute er det en utebenk, samt steinbelagte stier/plattinger samt noen treplattinger.

OM BYGGEMETODEN:

Hytten er oppført i 4'' bindingsverk med bjelkelagskonstruksjon over fundamentering av peler.
Saltak-konstruksjon av sperretak, tekket med ståltakplater.
Utvendig kledd med stående villmarkskledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytten fremstår i hovedsak som fra byggeåret og er i teknisk god stand.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Det gjøres oppmerksom på at vinduer på soverom ikke er godkjent som rømningsvei iht. gjeldende forskrift.

BJELKELAG

Det registreres en forhøyning midt på stuegulv.
Det er målt med laser en forhøyning på ca. 20mm med VF som utgangspunkt.
Gulvet ved vedovn er ca. 8-10mm lavere enn utgangspunkt.
Avvikene kan komme av manglende isolasjon av fundament og/eller for dårlig grunnarbeider.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er innhentet informasjon om eiendommen fra PropCloud, samt informasjon om eiendommen som kommunens byggesaks kontor har.
Selger har i tillegg fylt ut egenerklæringsskjema fra megler.

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

Lakkert tregulv.

VEGGER:

Ubehandlet trepanel

TAK/HIMLING:

Ubehandlet trepanel

INNERDØRER:

Furudører med tre speil

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad/WC**

Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke blir definert som våtrom med de krav som da vi gjelde.
Hytten har ikke innlagt vann.
Det er et dusjkabinett og et tørrklosett med kompostering under hytta.
Selv om rommet ikke er definert som et våtrom, kan det likevel oppstå skader på bygningsdeler på rommet ettersom det er et dusjkabinett der og det er et rom hvor det benyttes vann.
Det er ikke påvist synlige skader forårsaket av vannsøl på befaringsdagen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Taksten er utarbeidet med tanke på å legge ut hytten for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:

- Fradrag:

= **Teknisk verdi bolig:**

Tomteverdi:

Markedsverdi (normal salgsverdi):

= 950 000

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

760 000

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien som er satt, er et forsiktig anslag ut fra hva som kan forventes i dagens marked tatt størrelse, standard og beliggenhet i betraktning.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etg.	57	0	0	0	48	9
SUM BYGNING	57	0	0	0	48	9
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	0	6	0	0	0	6
SUM BRA	6					

BRA-i:

VF, Stue/Kjøkken, Utvendig bod, Innvendig bod, Bad/WC, 2 soverom

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Gapahuk og utvendige terrasser ikke oppmålt da de delvis var snødekt.

På utvendig bod er BRA stipulert ut fra utvendig måling da dør ikke lot seg åpne på befaringsdagen.
Det er beregnet en veggtykkelse på 150mm

GARASJE / UTHUS:

Enkelt uthus, utvendig kledd med stående villmarkspanel og pulttak med torv.
Kun utvendig besiktiget da døren ikke lot seg åpne på befaringsdagen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

André Solberg

Takstingeniør

16/03/2024

André Solberg

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Hytten er oppført på støpte peler.

Som vedlegg til denne rapporten er det utarbeidet en sikkerhetsrapport som kartlegger evt. avvik/risiko tilknyttet eiendommen.

Følgende avvik/risiko er avdekket:

- Aktsomhet for radon

Merknader: Ettersom hytten er oppført på peler, vil ikke radonforekomster i grunnen være en reel risiko.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 1.3 Terrengforhold

Terrengfall vurderes ikke der hvor bygget er fundamentert på peler.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Oppført som bindingsverk, kledd med stående villmarkskledning.

Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: I sin helhet fremstår kledningen godt vedlikeholdt.

Omremming rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett, noe som vil redusere levetiden på kledningen.

Mangler museklosser bak kledning.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR

Ytterdør i treverk med et lite glassfelt, antatt fra byggeår.

VINDUER

Sidehengslede hyttevinduer med koblede glass, antatt fra byggeår.

Merknader: Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal bruksslitasje på vinduer og dører.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glass på eldre vinduer stivner over tid, dette medfører en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Hytten oppført med saltak-konstruksjon av sperretak.

Høyden på pipe ble visuelt undersøkt fra bakkeplan, da det ikke var forsvarlig å klatre på tak.

Det kan se ut til at pipen har en høyde på mer enn 80 cm over tekking.

Om taktekkingen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: Det registreres fuktmerker på pipe innvendig.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av pipegjennomføring.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2008

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er tekking med ståltakplater med taksteinprofil.

Deler av tak dekket med snø.

Merknader: Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taktekkingen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Normal bruksslitasje.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasser/plattinger er ikke vurdert da de er helt eller delvis dekket av snø.

Merknader:

7. Våtrom

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

Hytten har ikke innlagt vann.

Det er lagt opp vannslange til kjøkken fra ekstern vannbeholder med et pumpesystem som går på strøm.

Systemet er ikke testet.

Det er utført fuktmålinger i konstruksjoner uten at det er påvist fukt.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG iu 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hytten har ikke innlagt vann.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsbolig oppført uten krav til balansert ventilasjon.

Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig iht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG iu 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Hytten har solcelleanlegg

Forskriften åpner for at ufaglærte kan utføre arbeid på lavvoltsanlegg under 50 volt. Ett av flere kriterier er at effekten på anlegget ikke overstiger 200 voltampere.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Dette er en fritidsbolig som ikke er tilknyttet vei, vann eller avløp.

Det er montert et solcelleanlegg på hytta til belysning og et gassanlegg til platetopp og kjøleskap.

Det opplyses fra selger:

Det er bygget et utvendig aggregatrom for ekstra strømforsyning, aggregat følger med hytta.

Utvendig sommervannsystem i et eget støpt rom med tak (mot bekken) med en 150-200 liters tank som er koblet på takrenner for samling av takvann. Tanken inneholder en 12V pumpe som pumper inn vannet til en mellomtank i hyttens innvendige bod. Mellomtank ligger på en høyde på ca. 2m slik at det blir selvfall derfra og inn i hytten.

- Ikke noe av dette var tilgjengelig ved besiktigelse på grunn av snø.

Vinduene i hytten er ikke godkjente for rømning.

Annenhver oppholdsrom skal ha rømningsvindu iht. til dagens krav.

På fremlagt byggetegning, fremgår det at det som i dag benyttes som bad i utgangspunktet er byggesøkt som bod.

Dette er en søknadspliktig bruksendring. Uten godkjent bruksendring, er rommet ulovlig tatt i bruk som bad/WC.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det ser ut til at det kommer inn vann rundt pipe.

Her bør tetting rundt pipe på utsiden sjekkes og evt. utbedres.

Det foreligger merknader fra feier etter tilsyn den 22.10.2019:

Merknad 1 - Pipegjennomføring i himling ikke utført

Merknad 2 - Slinger av gummi på gassanlegg skal ikke være lenger enn 1,5 meter og skal skiftes ut hvert 5. år, regulator skiftes hvert 10. år.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Omramming rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett, noe som vil redusere levetiden på kledningen.
	Mangler museklosser bak kledning.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det registreres fuktmerker på pipe innvendig.
	Det anbefales ytterligere undersøkelser av pipegjennomføring.