



Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Fersdalsveien 1446

7530 MERÅKER

5034/45/0/69/0/0

Rapportdato

10.12.2024

TG 0		0
TG 1		3
TG 2		9
TG 3		1
TG IU		6

FERSDALSVEIEN 1446 - 5034/45/0/69/0/0

Befaring utført den 03.12.2024 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no





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/revirenten 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.

FERSDALSVEIEN 1446 - 5034/45/0/69/0/0



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 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

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 taktekkning 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 retningsmålere 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.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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 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.

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: Fersdalsveien 1446 , 7530, MERÅKER

Matrikkel: 5034/45/0/69/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1969

Tomt: 1 875.50 m²

Hjemmelshaver(e): Terje Hofstad

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Fritidsbolig på ett plan og anneks på ett plan. Byggene er etablert på støpte pilarer. Vegger er oppført i liggende plank som er utvendig utlektet, isolert og kledd med liggende panel. Takkonstruksjon med saltaksform teknet med metallplater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Ikke tilknyttet vann.

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Ikke tilkoblet avløp.

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Hytte med anneks. Anneks er innvendig ferdig pusset opp. Utvendig gjenstår komplettering rundt inngangsdør og montering av hjørnekasser på kledning. På hytte gjenstår det å legge gulvbelegg, ferdigstille våtrom og kjøkken, komplettering rundt vinduer/dører innvendig og utvendig og etablere rekkverk på terrassen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking er ikke kontrollert da det ikke var etablert adkomst og overflatene var snødekte på befaring.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger opplyser at eiendommen er pusset opp over flere år.

Øvrig informasjon om oppdraget

Mandat gitt fra selger: Påbegynt hytterenerovering. Anneks nært ferdigstilt. Hytte uferdig. Ønsker beskrevet slik det står, og gjerne anslag og beskrivelser omkring hva som må utføres videre og estimert kostnad på det. Bygningsdeler er vurdert opp mot tekniske krav og stanarder så langt det lar seg gjøre i den grad de er ferdigstilt. Det gjenstår en del arbeid for å få hytte ferdig. Det er ikke mulig å gi et godt prisestimat på gjenstående arbeid da dette avhenger i stor grad av personlige valg vedrørende materialer, løsninger og tekniske installasjoner og om det skal utføres større grad av egeninnsats eller leies inn arbeidskraft. Ekstern bod er ikke tilstandsvurdert da det ikke var tilgang på befaringen, det anbefales interessenter å gjøre egne ytterligere undersøkelser.



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. Veggarealet mellom 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 begrensninger som rekkverk ol.

Anneks			
Primærrom 26 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 26 m ²	BTA 29 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, toalettrom, soverom og stue/kjøkken		Beskrivelse sekundærrom	
Hytte			
Primærrom 41 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 42 m ²	BTA 47 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, soverom/bod, soverom, bad og stue/kjøkken		Beskrivelse sekundærrom	
Totalt areal			
Primærrom 67 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 68 m ²	BTA 76 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Anneks			
BRA-i 26 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, toalettrom, soverom og stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Hytte			
BRA-i 42 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 19 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, soverom/bod, soverom, bad og stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Ekstern bod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse

Sum areal			
BRA-i 68 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 19 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 72 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bod er kun målt opp utvendig da det ikke var tilgang på befaringen, mål kan avvike noe.



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.

9

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Pilarer hytte og anneks: Hytta og anneks er oppført på støpte pilarer. Det observert ingen vesentlige avvik ved visuell inspeksjon. Det er ikke isolert rundt pilarer. Dette anbefales på generelt grunnlag for å sikre at tele ikke påvirker pilarer.

Yttervegger / fasader: Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Det er ikke montert hjørnekasser på alle hjørner, dette anbefales utført. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, da denne ikke har anbefalt avstand mellom kledning og asfalplater. Det registreres likevel ikke tegn på utilstrekkelig lufting. Det observeres ikke musebånd bak kledning, anbefales montert.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ytterdører og noen vinduer mangler utvendig komplettering, dermed TG2.

Bjelkelag, Anneks: Tilstandsgraden settes pga størrelse i avvik på planhet. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder og konstruksjon. Der er ikke observert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Bjelkelag, Hytte: Tilstandsgraden settes pga størrelse i avvik på planhet. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder og konstruksjon. Der er ikke observert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Entre, Anneks: Det er stedvis funnet bom under flis, sprekk i fuger og løse fliser. Ofte indikerer dette noe bevegelse i undergulv og det er mulig andre gulvbelegg er et bedre alternativ ved slike tilfeller.

Øvrige rom, Hytte: Det gjenstår å legge gulvbelegg på alle rom. Det bemerkes at det er målt avvik i planhet og det anbefales tiltak med dette før evt gulvbelegg monteres. Vegger er malt trepanel og himling er trepanel.

Kjøkken, Hytte: Kjøkkenet er ikke ferdig montert/etablert og forventbare kjøkkenfunksjoner mangler pr dags dato. Ventilator er ikke tilkoblet strøm/avtrekk. Det er ikke montert lekkasje- og komfyrvakt.

Kjøkken, Anneks: Mobilt hybelkjøkken, med kjøleskap, kokeplater og servant. Kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkke, i hovedsak ventilator .

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Terrasse: Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det må etableres rekkverk som sikkerhet mot fall.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Takkonstruksjon: Da takkonstruksjonen var snølagt var utvendig besiktelse ikke mulig.

Taktekking og beslag: Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

Våtrom, hytte - Totalvurdering av overflater: Det er ikke etablert ferdige overflater.

Våtrom, hytte - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Ikke etablert.

Våtrom, hytte - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ikke etablert/montert.

Våtrom, hytte - Totalvurdering av fuktsøk: Ikke relevant.

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel. Selger nevner også at arbeid i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon.

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?

18.11.2024

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det foreligger kun byggetegninger av anneks.

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Rom i anneks er bruksendret fra s-rom(bra-e) til p-rom(bra-i).

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:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

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

Nei



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?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Hytta og anneks er oppført på støpte pilarer. Det observert ingen vesentlige avvik ved visuell inspeksjon. Det er ikke isolert rundt pilarer. Dette anbefales på generelt grunnlag for å sikre at tele ikke påvirker pilarer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Isolere rundt pilarer som telesikring.

Levetid:

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

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?

Nei

Kommentar:

Ikke kjent for takstmann om det er utført arbeid på utvendige fasader.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Det er ikke montert hjørnekasser på alle hjørner, dette anbefales utført.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, da denne ikke har anbefalt avstand mellom kledning og asfalplater. Det registreres likevel ikke tegn på utilstrekkelig lufting.

Det observeres ikke musebånd bak kledning, anbefales montert.

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 veggen, 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 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører med pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2018

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ytterdører og noen vinduer mangler utvendig komplettering, dermed TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å montere utvendig omramming og beslag på de dører og vinduer der dette ikke er gjort.

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:

Taksperrer over terrasse er ikke tilstrekkelig festet mot hytte. Disse vil ikke ha tilstrekkelig bæring mot mulig snølast.

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.
Det må etableres rekkverk som sikkerhet mot fall.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å gjøre tiltak med innfesting av taksperrer for å sikre tilstrekkelig styrke mtp bæring.

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?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Da takkonstruksjonen var snølagt var utvendig besiktelse ikke mulig.

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:

Lakkerte stålplater

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 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 rustdannelse, 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:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner.

Det er ikke montert nedløpsrør.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales montert nedløpsrør som fører vann bort fra hytte/anneks sine fundamenter.

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Overflater er OSB-plater i undergulv og trepanel på vegger/tak.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke etablert gulv enda.

Totalvurdering av overflater**TG IU** **Kommentar:**

Det er ikke etablert ferdige overflater.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er montert plastsluk i gulv.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke etablert mansjett/membran enda.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



Kommentar:

Ikke etabler.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Ikke etablert/montert.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Ikke etablert/montert.

Sanitærutstyr:

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

Ikke etablert/montert.

Levetid:

! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Slik rommet står nå er ikke relevant med hulltaking. Det er utført fuktmåling i tilgjengelig vegger uten utslag for forhøye fuktverider.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**TG IU** **Kommentar:**

Ikke relevant.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Badet må ferdigstilles iht gjelden regelverk.

Det er en rekke faktorer som materialvalg, inredning og tekniske løsninger mm. som spiller inn på kostnaden ved dette.

Grovt estimert kan man si at det er mulig å bygge badet for 300 000 - 400 000,-

Det anbefales å innhente priser fra utførende for eksakte pristilbud.

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:

Det måles 20mm totalavvik i planhet på kjøkken/stue.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Tilstandsgraden settes pga størrelse i avvik på planhet.

Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder og konstruksjon.

Der er ikke observert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det må gjøres tiltak dersom man ønsker planhet innenfor normalverdier.

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 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:

Det måles 20mm totalavvik i planhet på kjøkken/stue.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Tilstandsgraden settes pga størrelse i avvik på planhet.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder og konstruksjon.
Der er ikke observert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det er ikke lagt gulvbelegg i hytta enda, slik at det er mulig å gjøre tiltak for å for å bedre avvik i planhet ved f.eks gulvavretting.

Levetid:

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

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

Totalvurdering**Kommentar:**

Det er stedvis funnet bom under flis, sprekk i fuger og løse fliser.
Ofte indikerer dette noe bevegelse i undergulv og det er mulig andre gulvbelegg er et bedre alternativ ved slike tilfeller.



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

Totalvurdering**Kommentar:**

Toalettrom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.



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

Totalvurdering**Kommentar:**

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.



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

Totalvurdering**Kommentar:**

Det gjenstår å legge gulvbelegg på alle rom.

Det bemerkes at det er målt avvik i planhet og det anbefales tiltak med dette før evt gulvbelegg monteres.

Vegger er malt trepanel og himling er trepanel.

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:

Ikke montert/etablert.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

Ventilator er montert, men ikke tilkoblet.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**




Kjøkkenet er ikke ferdig montert/etablert og forventbare kjøkkenfunksjoner mangler pr dags dato. Ventilator er ikke tilkoblet strøm/avtrekk. Det er ikke montert lekkasje- og komfyrvakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av avtrekk/ventilator over stekesonen.

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid: Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år. Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år. Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

Ikke etablert.

Generell beskrivelse av innredning

Hybelkjøkken.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Platedopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Mobilt hybelkjøkken, med kjøleskap, kokeplater og servant.

Kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkke, i hovedsak ventilator .

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales å etablere komfyrvakt og lekkasjevakt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Det anbefales å montere ventilator over kokeplater.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i entré/gang på hytte.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Det er kun etablert strømtilførsel til hytta, det er ikke montert elektrisk anlegg inne i hytta.

Det er innlagt strøm i anneks.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Nei

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

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

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Ikke etablert varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet eller kursfortegnelse, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.