

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

**Desetveien 1268**

000 RENA
Gnr. 36 Bnr. 47 Fnr. 0 Snr. 0
3422 Åmot kommune

Byggeår 1986

Benevnelse

Hytte
Anneks
Uthus/bod
Tomteareal

BRA

56 m²
23 m²
22 m²
1 663 m²

Markedsverdi

Kr. 985 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 539443
Rapportdato 04.09.2020

Rapportansvarlig Nils Broen
Takstingeniør: Nils Broen
Svingenveien 95, 2411 ELVERUM
Tlf.: 488 99 258
E-post: broennils@gmail.com

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/539443>

Egne premisser

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler

Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon.

Befaringen ble gjennomført: 20/8-2020 Vær og lysforhold ved befaring: Lett overskyet og gode lysforhold.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Desetveien 1268								
Postnr./sted	- RENA								
Kommune	3422 Åmot	Gnr	36	Bnr	47	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Marit Randen								
Rekvirent	Marit Randen								
Tilstede / opplysninger gitt av	Marit Randen takstmann Nils Broen								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Fritidseiendom	1986	
Uthus	1990	
Uthus	1986	2018

Dokumentkontroll

Egenerklæring vedlagt og gjennomgått.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Ingen avvik er registrert fra opplysninger gitt i egenerklæring.

Andre opplysninger

Fastsetting av verdi på denne eiendommen kan være vanskelig, da det er lite omsettelige hytter/boliger i dette området.

Derfor har jeg gått ut ifra teknisk verdi på boligen og vurdert verdi på tomt som utgangspunkt for verdissetingen.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Hytte med to annekts beliggende på Deset som er ca.24 km nord for Rena langs FV 607 mot Storsjøen.

Tomten ligger like inntil FV 607 og har gode sol og lysforhold store deler av dagen.

Tomten er opparbeidet med noe beplantning og plenarealer, og ellers naturtomt.

Hytten har gang, bad og to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning i ene enden.

Annekset har to soverom, vedskjul og utedo.

Bod/lagerrom er ett stort rom som kan innredes eller brukes som lagerplass. Dette er oppusset med nytt tak og ny kledning.

Bilder

Tilstandsrapport for bolig



Hytte med plen og terrasse. Stor terrasse på 34 m².

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Hytte	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hytte	62	56	56	0	Gang, bad, stue /kjøkkendel, 2 soverom	
Sum	62	56	56	0		

Anneks	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Anneks	27	23	20	3	2 soverom	vedbod, utedo
Sum	27	23	20	3		

Uthus/bod	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Uthus	25	22	0	22		Lagerrom
Sum	25	22	0	22		

Sum alle bygninger	114	101	76	25		
---------------------------	------------	------------	-----------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er avrundet til hel m² oppover.
Overligger kledning trekt ifra på Hytte.

Kommentarer til planløsningen

Alle rom ligger på samme plan.
Grei adkomst til alle bygninger.
Soverom på hytte er ganske små, krever lufting for å ha tilfredstillende frisklufting.

Tilstandsrapport for bolig

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Borett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsejnsjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Særeie	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Reguleringsmessige forhold

Ligger i LNF-område eller i ikke regulert område, nærmere informasjon kan innhentes hos kommunen hytten ligger i.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten
 Ikke konsejnsjonspliktig.
 Ingen servitutter.
 Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 663 m ²	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

Beskrivelse

Grei tomt beliggende langs fylkesveg 607 på Deset. Deset er en bygd langs fylkesvegen mot Storsjøen i Nordlige del av Åmot kommune. En del trær og busker mot bekken som renner på nordsiden og grenser mot tomten. Noe trafikkstøy fra veien som går forbi, kan regnes med i perioder.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Innkjøring direkte fra FV607. Tomten grenser inn mot fylkesvegen. Ikke kloakkavløp, men infiltrasjon for gråvann. Vann anlegg tilknyttet felles vannverk for området. Utedo brukes som WC.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 116 000
	Verdireduksjon	34% - Kr.	379 440
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	736 560
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	270 000
	Verdireduksjon	30% - Kr.	81 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	189 000
Bygg C	Beregnete byggekostnader	Kr.	150 000
	Verdireduksjon	34% - Kr.	51 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	99 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 024 560
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	180 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 205 000

Tilstandsrapport for bolig

Markedsanalyse

Boligen ligger i ett ikke typisk hytteområde, og det er lite omsatte hytter i dette området solgt i senere tid. Dette gjør det litt vanskelig å fastsette en markedspris i ut ifra sammenlignbare salg, og har derfor valgt å verdsette eiendommen ut fra teknisk tilstand med tilhørende tomteareal og beliggenhet.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 985 000,-

Sted og dato

Elverum, 30.08.2020



Nils Broen

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Fritidseiendom

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 2

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Grunnforhold med jord og steinmasser. Brukt stedegne masser under ringmur og punktfundamenter. Støpt ringmur rundt hytte med luftet krypkjeller. Ventilert satt opp i mur rundt hytta.

Vurdering

Noen sprekk i grunnmur enkelte steder, tyder på frostsprenging eller at det er bevegelser i bakken over tid.

Tiltak / konsekvens

Ved endringer av sprekker som har oppstått så må sprekke utbedres slik at ikke vann trenger inn og sprenger ut muren på vinteren.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Ringmur er trolig plasstøpt med stålskinne på midten som ligger ann på betongfundament midt i bygget. Noen sprekkdannelse enkelte steder.

Vurdering

Noe sprekkdannelse på hjørne av mur der takrenne kommer ned.

Tiltak / konsekvens

Vann fra takrenne kan sprute inn på mur og kan derfor føre til frostsprenging, eller at vannet trenger inn under muren og rører til frostsprenging på vinteren. Tiltak kan være å føre takvannet bort fra grunnmuren og eventuelt isolere på utsiden av grunnmur, samt sørge for at det er fall ut fra grunnmuren. Sørge for at det er fall ut fra grunnmur, slik at overflatevann ikke renner inn mot muren, fukt kan skape frostsprenging om vinteren og fuktig bakke i krypkjeller kan skape muggdannelse i stubbloftet.

Drenering

TG 0

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Ingen nødvendige tiltak er nødvendig på befaringstidspunktet.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Bindingsvekk vegger med vindtetting mot kledning. Liggende kledningsbord, ikke konstantert at det er lagt museband eller noe som hindrer skadedyr kommer bak kledningsbord og inn i hytten.

Vurdering

Ingen tegn til råteskader ved stikkprøve tatt på kledning.

Tiltak / konsekvens

Jevnlig vask og behandling av utvendige overflater beskytter resten av konstruksjonen mot fuktskader.

Levetid

Normal tid for behandling av treklednings-vegger er fra 3-10 år avhengig av type overflatebehandling som blir brukt. Vask av vegger uten for mye oppfukning anbefales hvert år.

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Ytterdør av nyere dato med 2-lags glass i skråtillt vindu, hvitmalt profilfrest overflate utvendig og klatt innside. Lås med vriderknapp. Innvendige dører med heltre ramtre, speilfyllinger i finer med malt overflate. Vinduer av forskjellig type og årgang, soveromsvinduer med koblete rammer og gjennomgåedne sprosser, vinduer på stue og kjøkken med to lags energiglass er fra 2007, malt overflate og løse sprosserammer utvendig.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Normal slitasje og elde alder tatt i betraktning.
Noe avflassing av maling på vindusramme enkelte steder.
Dører har normal slitasje og er funksjonstestet. Tredører beveger seg etter årstid og må ofte justeres litt for å gå godt.

Tiltak / konsekvens

Ingen spesielle tiltak er nødvendig på nåværende tidspunkt.
Jevnlig vedlikehold av overflater er nødvendig for å opprettholde treverket i ramtre og karmen.

Levetid

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20-60år.

Takkonstruksjon

TG 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Plassbygde takstoler med bordkledning til undertak.
Shingel papptak til hovedteking, opplyst at shingeltaket var byttet i senere tid.
Taket er relativt flatt over inngangsparti og bad, dette krever ett helt tett undertak ved så flate tak.
Overgang fra større til flatere takvinkel på tak fører ofte til vannlekkasjer over tid, hvis ikke konstruksjonen er utført riktig.

Vurdering

Beslag og tak er besiktiget fra bakkenivå, og ingen mangler ble oppdaget ved visuell undersøkelse.

Taktekking

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Shingel papptak til hovedteking, opplyst at shingeltaket var byttet i senere tid.
Taket er relativt flatt over inngangsparti og bad, dette krever ett helt tett undertak ved så flate tak.
Overgang fra større til flatere takvinkel på tak fører ofte til vannlekkasjer over tid, hvis ikke konstruksjonen er utført riktig.

Vurdering

Ingen anmerkninger annet enn at skråtak som flater ut i en lavere vinkel kan bli ett sårbart punkt.

Tiltak / konsekvens

Kontroll av taket med jevne mellomrom, og sjekke at det ikke er noen skader på taket.

Levetid

Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15-35 år.
Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, beiset er 1-4 år.
Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre malt er 2-8 år.

Levetid på shingeltak varierer fra 15-30år, alt etter om det blir mosegrodd og sjekket for urenheter og skader.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Ståltakrenner malt overflate og nedløp med utkast.

Vurdering

Normal slitasje og elde alder tatt i betraktning.

Tiltak / konsekvens

Sørge for at ikke takrennene er fulle av løv og annet som hindrer vannet å renne ut gjennom nedløpsrøret.
Takkvann bør ledes bort fra grunnmur og vegger.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år.
For beslag er middels levetid ca 25 år.

Tilstandsrapport for bolig

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Terrassepatting med stående rekkverkbord og håndreke rundt.
Bjelkelag lagt på pilarer, liggende terrassebord lagt mellom terrassen og bakken for å hindre innsyn under terrassen.
Trapp av terrassebord inn mot inngangsparti.

Vurdering

Grei konstruksjon og tilstand på terrassebod, stående rekkverksbord og håndreke.

Piper og ildsteder

TG 1

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

Beskrivelse

Element pipe med sotluke inn mot kjøkken.
Pipen har pusset og malt overflate.

Vurdering

Ingen vurdering ut over at overflater ser greie ut og ingen synlige sprekker i pipeelement ved befarig.
Innerrør er ikke kontrollert.
Sotluke var plassert på siden av kjøleskap, og var ikke mulig å teste åpningsmekanismen på.
Stålbeslag mellom pipe og shingeltak er ikke kontrollert annet enn fra bakkenivå.

Tiltak / konsekvens

For videre kontroll, bør man kontakte feierinspektør.

Bad - Bad

TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad med dusjkabinett, håndvask og veggmontert varmtvannbereder.
Gulv med fliser og vegger med malte profilerte mdf-plater, tak med panle og ubehandlet profilert lister.
Opplegg for vaskemakin er også på badet.
Porselensservant med ettgreps servantbatteri.
Baderomsplate er satt opp bak servant, med speil på veggen.

Bilder



Bad Dusjkabinett, varmtvannbereder, vaskemaskin og servant.
Hovedvanninntak på bad med varmekabel innlagt i vannledning inn til hytte.

Vurdering

Kobberrør og hovedvannkran er plassert på badet.
Gulv er ikke sjekket opp mot fall mot sluk grunnet at det var plassert vaskemaksin og dusjkabinett som hindret målinger.
Veggplater av MDF- er ikke egnet på bad, men i dette tilfellet er det brukt dusjkabinett som hindrer at vann spruter på platene.
Dette krever at brukere ikke fjerner dusjkabinettet og begynner å dusje så vann renner inn på MDF- platene.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Som skrevet over så må ikke dusjkabinett fjernes og at det dusjes rett mot platene.

Levetid

Overflater og slitasje på bad, er veldig avhenging av bruken, i dette tilfellet er det en hytte som bruke sporadisk og da kan det holde i mange år.

Kjølerom / andre rom

TG 0

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Egen matkjeller med luke ned til kjeller fra gang, denne er ikke besiktiget, men opplyst å være ca. 2m2 med lav takhøyde.

Vurdering

Tiltak / konsekvens

Kjøkken - Kjøkken

TG 2

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkken i ene enden av hytten med veggskap på begge sider. 3 doble overskap med skyvedører, Heldekkende servant i rustfritt stål med utslagsvask og vaskekum.

Enhånds servantbatteri av nyere dato. Ett dobbelt underskap og en skuffeseksjon. Ikke alle skuffer og skap er funksjonstestet.

Plass for kjøleskap og fryser mot vegg til stue. Gode lysforhold til spisebord. Enkel hybelkomfyr uten avtrekksvifte over. Kasserolleskap med forheng, med melaminbelagt benkeplate over. Bakvegg over vaskeservant er det våreomstapet /plate på veggen. Ellers er det liggende malt panel på veggene. Gulv i heltre gulvbord med malt overflate.

Vurdering

Ingen feil eller mangler av betydning oppdaget. Kjøkkenet er av eldre dato, men framstår i god stand alder tatt i betraktning.

Tiltak / konsekvens

Sjekk at kraner og koblinger i skap er tette og sørg for at det ikke blir frostskafer hvis boligen ikke brukes på vinter og det er fare for kuldegrader innvendig. Tg2 er gitt på grunnlag av alder på kjøkken og at det ikke er montert avtrekksvifte over komfyr, men ingen spesifikke feil ellers.

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Veggflater og tak med forskjellig type malt panel, gulv med både lakkert og malt overflate. Gulvbord er i heltre utgave.

I gangen er det to vegger med malt villmarkspanel. Alle flater er malt hvite eller i annen lys farge.

Listverk i litt forskjellig profiler.

Vurdering

Alle synbare overflater er i god tilstand alder tatt i betraktning.

Tiltak / konsekvens

Ingen spesielle tiltak er nødvendig på befaringsstidspunktet.

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Gråvann føres i PVC- rør til innfiltreringsgrop, hytten har ikke innvendig klosett.

Vann er tilkoblet med vannmåler felles vannverk. Hovedvannledning har varmekabel innlagt slik at rask opptining er mulig om vinteren.

Kobberrør er brukt for tilkobling av vann til dusj, vaskemaskin og kjøkkenvask.

Egen veggmontert OZO- varmtvannsbereder på 110liter. Årgang ukjent.

Utekran på veggen, men er ikke av frostsikker type.

Vurdering

Ingen lekkasjer eller skader er oppdaget under befaringen.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Tilstandsgraden er vurdert på et generelt grunnlag ut fra opprinnelig byggeår og i forhold hva som pr. befæringsdato kan forventes.

Levetid

I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid på armaturer og VVB på 20 år. Plastrør har levetid på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Utvendig sikringsskap. 40Ah inntakssikring 4 kurser, 3 porselensikringer og en automatsikring.
Montert Aidon strømmåler.
Åpent ledningsnett i hytte.

Vurdering

Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje.
Opplyst at det har vært el-kontroll her ca. 2018, da ble det montert ny fordeling inn til sikringsskap.

Tiltak / konsekvens

Videre kontroll av el-anlegget anbefales el- tilsyn, eller elektrikerfirma godkjent for kontroll.

Beskrivelse

Terrasse bygd i 2016.
Beiset terrassebord, trapp med to trinn opp til terrasseplattning. Størrelse plattning 5x6,8lm.

Bygg B: Uthus

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Støpt ringmur i betong.

Vurdering

Normal tilstand alder tatt i betraktning.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Støpt ringmur rundt annekset.
Ikke undersøkt hele muren på baksiden da det var litt utilgjengelig terreng.

Vurdering

Normal slitasje alder tatt i betraktning.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Vegger oppbygd med bindingsverk og stående utvendig panel.
Ikke fått bekreftet om det er isolert eller lagt vindsperre før kledning er satt på.

Vurdering

Normal tilstand alder tatt i betraktning.
Ingen tegn til råteskader ved stikkprøve tatt på kledning.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vurdering

Topphengslede vinduer med koblede rammer og ytterste glass med gjennomgående sprosser.
Noe malingaslipp på rammer enkelte steder.
Ytterdør i finert kvalitet med malt overflate, enkel låskasse og i lettdørskvalitet.
Innerdør i heltre med fyllinger i finer og har malt overflate.

Tiltak / konsekvens

Fortsette med normale vedlikeholdsintervaller for å opprettholde overflater som beskytter treverket.

Levetid

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20-60år.

Takkonstruksjon

TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Plassbygde takstoler.
Bølgeblikkplater lagt rett på takstoler uten undertak.

Vegger med stående kledningsbord, beiset overflatebehandling.
Vegger med blanding av reisverk og bindingsverk ikke vindsperre montert.
Vinduer i koblet utførelse med gjennomgående sprosser.

Vurdering

Det kan være litt uheldig at det ikke legges undertak, særlig den skal oppvarmes på vinterstid.
Det kan oppstå kondens under platene og føre til fuktskade over tid nedover i konstruksjonen.

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Stålplattetak. med bordkledning som lekter, ikke undertak.

Vurdering

Normal slitasje alder tatt i betraktning.

Tiltak / konsekvens

Plattetak bør ha undertak i de tilfeller det skal være oppholdsrom eller oppvarming under.

Levetid

Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre malt er 2-8 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Stål takrenner med nedløp til bakken.

Vurdering

Ingen skader eller feil som har betydning for tetthet eller funksjonalitet oppdaget ved befaringen.

Tiltak / konsekvens

Sørge for at takrenner og nedløp holdes rene og ikke tettes seg med løv eller annen vegetasjon.

Tilstandsrapport for bolig

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Antatt oppbygd bjelkelag med stubbloft og bjelker eventuelt isolert.

Toalettrom

TG 0

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Utedo med egen inngangsdør fra enden av annekset.
hvitmalte vegger og tak.

Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Overflater på de to soverommene som er i annekset er hvitmalt panel i tak og vegger.
Gulvbord i heltre og hvitmaltelister.

Vurdering

Normal slitasje alder tatt i betraktning.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Ledning fra sikringskap med kontakt inne i skapet.
Åpent ledningsnett og videre vurdering bør gjennomgås med eltaksmann.
Elektrise panelovner for oppvarming av soverom.

Vurdering

Videre kontroll av el-anlegget anbefales el- tilsyn, eller elektrikerfirma godkjent for kontroll

Bygg C: Uthus

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Plassbygde takstoler.
Undertak av pløyd panel og lagt papp og metallplater som hovedtekkning.
Vegger med stående kledningsbord, beiset overflatebehandling.
Vegger med blanding av reisverk og bindingsverk ikke vindsperre montert.
Vinduer i koblet utførelse med gjennomgående sprosser.