



Boligsalgsrapport



Bolig, Åsjordveien 36
8285 LEINES
Gnr 13: Bnr 31
1848 STEIGEN KOMMUNE

MARKEDSVERDI
Kr. 250 000



Oppdragsnr. 1903
Referansenr. ed4a1ea
Befaringsdato 17.12.2020
Rapportdato 13.01.2021
Rapportansvarlig Ørjan Li
Tlf.: 971 70 782
E-post: oerjanli@online.no

Oppdragsnr. 1903
Befaringsdato 17.12.2020
Rapportdato 13.01.2021
Rapportansvarlig Ørjan Li
Tlf.: 971 70 782
E-post: oerjanli@online.no

INNHOOLD

RAPPORTSAMMENDRAG	3
EGNE PREMISSE	3
UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN	3
DOKUMENTKONTROLL	6
TEKNISK VERDI OG MARKEDSVERDI	7
EIENDOMSOPPLYSNINGER	9
AREALOPPLYSNINGER	11
ROMFUNKSJONER FOR P-ROM	12
BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER	13
HOVEDRAPPORT	14
FRITIDSBOLIG	14
OVERFLATER GENERELT	14
KJØKKEN	14
ROM UNDER TERRENG	15
LOFT (INNREDET OG UINNREDET)	15
ILDSTED OG SKORSTEINER	16
INNVENDIGE TRAPPER	16
ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN	16
TEKNISKE ANLEGG	17
RADON	17
YTTERVEGG	18
YTTERTAK	18
BALKONGER, TERRASSER, VERANDA. TRAPPER OG LIGNENDE	19
GRUNNMUR, FUNDAMENTER	20
MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER. TANKER OG FRITTSTÅENDE BY	20
GEOLOGISKE FORHOLD	21
FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTÉKNISKE FORHOLD	21
GARASJE	21
UTEDO	24
DOKUMENTASJON	24
ANDRE BILDER	25



RAPPORTSAMMENDRAG

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norsk takst. Bare takstmenn/takstingeniører som er godkjent av et av disse forbundene, kan utarbeide tekniske tilstandsanalyser som dokumenteres med en Boligsalgsrapport.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmeidler. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Les utfyllende informasjon om Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger i eget kapittel. Her gis også informasjon om klageordning for forbrukere.

EGNE PREMISER

Taksten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i takstdokumentet. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Visuell besiktigelse, eiendommen er ikke kontrollert for eventuelle skjulte feil eller mangler. For utvidet beskrivelse må tilstandskontroll/ boligsalgsrapport utføres.

Ørjan Li er utdannet ved Norges Eiendomshøgskole og er autorisert takstøkonom fra 2003 og medlem av Norsk Takst, og har sertifikater innenfor taksering av: Boligeiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, skade, naturskade, forsikringsskade/skjønn. Takstmannen innehar også TEGoVA Residential Valuer sertifikat (TRV), Europas fremste godkjenning for verditaksering. Beskrevne bolig oppført mellom 1850-72 og tidvis oppgradert og tilbygget. Bygningen er 171 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard.

UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN

- Kontroll av fukt i konstruksjon - det er ikke foretatt hulltaking for utvidet fuktsøk eller fuktmåling. Ikke våtrom i hytten.
- Forenklet informasjon om elektrisk anlegg - skjema for enkel vurdering av elektrisk anlegg er ikke gjennomgått. El-anlegget er gammelt, men er noe oppgradert. Kontroll anbefales utført av fagfolk.
- Tilstandskontroll av tilleggsbygg. Tilleggsbygninger er kommentert.



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/8bf29ef2-eea2-4e5a-a0a0-c177396945b5>

OPPSUMMERING TILSTAND

Beskrevne bolig er oppført som bolig, men senere omklassifisert som fritidsbolig. Viser til matrikkelføringen. Bolig er tidfestet fra 1850-70 men er vedlikeholdt, tilbygget og endret etter den tid. Det er antydning at byggeår også er satt til 1932. Det ser ut for at ytterveggen er lektet ut og at bordkledningen er av nyere dato. Vinterhagen på sørside av bygning er i meget enkel utførelse, til dels provisorisk bygget. Utgang til denne fra kjøkkenet. Der er etablert et enkelt bad med dusjkabinett og servant. Kjøkkenet med innredning og komfyrplass. Ildsted med kokefunksjon og en koselig spisekrok med utsikt nordover. Liten stue og en gang med trapp opp til loftetasjen. Loftet er lite med innredning med et soverom og en loftsstue. Eiendommen har utedo.

Standard forøvrig:

Tepper og belegg på gulv på underlag av trebrett. Vegger med tapet, panel og tynnplater. Synlige taksperrer i taket.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon og åpningsbare vinduer.

Oppvarming:

Ildsted i stuen, samt elektriske panelovner.

Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiu (ikke undersøkt) er dette angitt i rapportens sammendrag. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.





TG 3 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 3 STORT ELLER ALVORLIG AVVIK

FRITIDSBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Yttertak	Skorsteiner over tak	Det er opplyst om at det er lekkasje på pipe beslagene. De anbefales å skiftes ut.	17.1.5

GARASJE

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Grunnmur, fundamenter	Grunnmur	Muren er knekt mot tilfyllings siden.	20.1.3

TG 2 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2 VESENTLIGE AVVIK

FRITIDSBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Overflater generelt	Overflater - generelt	Noe oppussing er utført for en del år siden. Overflatene i dag er umoderne sett opp imot dagens standard.	0.1
Fritidsbolig	Ildsteder og skorsteiner inne i huset	For kontroll av ildsted, ta kontakt med fagfolk. Ildsted på kjøkken plassert litt nært vegg.	9.1.1
Tekniske anlegg	Avløp og vannrør	Det anbefales av vannanlegget kontrolleres da dette ikke er montert av fagfolk.	12.1.1
Tekniske anlegg	Varmtvannsbereeder	Eldre bereder, 125 liter plassert i jordkjeller. Noe rust registrert.	12.1.3
Fritidsbolig	Vinduer	Eldre vinduer. Gjenværende levetid må vurderes av bruker.	16.1.3
Fritidsbolig	Ytterdører	Kjellerdøren er i enkel utførelse og defekt.	16.1.3
Yttertak	Takkonstruksjon	Bratt vinklet saltak. Enkel utett overgang til vinterhage med svak vinkel og enkel oppsett.	17.1.1
Yttertak	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Metalltaket er noen år gammelt, og har rust på mønebeslaget. Vindskier og beslag av tre har råteskader og må skiftes ut.	17.1.2
Yttertak	Renner nedløp og beslag	Takrennene er noe svake, mens nedløpene er nye.	17.1.3
Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende	Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende	Vinterhagen er oppført noe provisorisk og på usikkert underlag. Den er heller ikke isolert. Usikre fundamenter og innfestinger i tak.	18.1.1
Grunnmur, fundamenter	Fundamenter	Ukjent fundamenteringsmetode.	20.1.2
Grunnmur, fundamenter	Grunnmur	Det er vurdert at muren har svakheter med at det opprettholder sin funksjon som bærer av bygning.	20.1.3
Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk	Terrengforhold	Terrengtet over hytta haller litt mot murvegg, hvor arrondering kan vurderes utført.	21.1.2



Kjøkken - 1. etasje	Innredning	Innredningen er slitt og den har ikke avtrekk fra komfyrplass og heller ikke opplegg for oppvaskmaskin.	2.1.6
Kjeller	Konstruksjon	Mye fukt i kjeller og lite ventilasjon da vinduene er tatt bort.	5.1.3

GARASJE

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Garasje	Konstruksjon	Tg 2 gis på grunn av alder og manglende vedlikehold over tid. Porten er defekt.	16.1.1

DOKUMENTASJON

FRITIDSBOLIG

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?

Ja Nei Boligen er så gammel at tegninger finnes ikke. Tilbygg er neppe godkjent.

GARASJE

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?

Ja Nei Ikke fremlagt tegninger, men garasjen er registret i matrikkelen.

DOKUMENTKONTROLL

Egenerklæringsskjema og dokumentasjon fremlagt av eier

Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt egenerklæring fordi eiendommen er et dødsbo.

VERDIKONKLUSJON

Dagens normale salgsverdi	250 000,-
---------------------------	-----------

BODØ, 13.01.2021

Ørjan Li
Telefon: 971 70 782



TEKNISK VERDI OG MARKEDSVERDI

Spesielle forhold

Andre forhold:	Boligen er registrert som et kulturminne. Våningshuset er datert mellom 1850-72. En annen plass er byggeår satt til 1930.
-----------------------	---

Tomt og område

Om tomten:	Tomteareal i henhold til opplysninger fra det offentlige registeret utgjør 1721 m2 hvor eiendommen grenser til naboeiendommer og riksveien. Adkomst til eiendommen direkte fra offentlig asfaltert vei. Tomten som er beliggende i lett nordvendt skrånende terreng fremstår som naturtomt, men er ellers bebygget med bolig, utedo og garasje. Adkomst og opparbeidet parkering er dels over naboeiendommen, dels på egen tomt. Det er gode sol, lys og utsiktsforhold på eiendommen. Eiendommen er beliggende i spredt bebyggelse. Eiendommen har ikke etablert avløpsanlegg. Eget vann fra brønn eller oppkomme.
-------------------	--

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Tilknytning vann:	Vann fra brønn eller bekk. Trykkstyrt pumpe i kjeller.
Tilknytning avløp:	Gråvannsutslipp går ut i grunnen. Utedo.

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostnader - for oppføring av tilsvarende bygg etter dagens forskriftskrav, med fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse. Kostnadsvurdering av angitte TG3 tiltak inngår i den generelle fradragsposten.

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	875 000
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	775 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	50 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	49 000
Sum teknisk verdi – Utedo	Kr.	1 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	151 000
------------------------------------	------------	----------------



Tomteverdi

Beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad, inkludert infrastruktur, opparbeidelse og beplantning, og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet.

Tomteverdi: **Kr. 100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: **Kr. 251 000**

Markedsverdi

Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

Markedsverdi (normal salgsverdi): **Kr. 250 000**

Begrunnelse for markedsverdi:

Beskrevne fritidseiendom er beliggende litt vest for Botn i Steigen kommune. Kort vei til Leines med butikk og hurtigbåtforbindelse til Bodø. Nærområdet er bestående av noe bebyggelse og noe spredt fritidsbebyggelse. Adkomst til boligen direkte fra offentlig vei. Bygning omhandler et våningshus som er datert mellom 1850-72, jf Sefrakregisteret. Liten bygningen med arealer fordelt over en etasje, samt jordkjeller og en loftsetasje med lav høyde.

Bygningene oppgradert og pusset opp de siste årene, men har behov for ytterligere oppgraderinger. Tilbygget vinterhage er ikke omsøkt og er oppført med gjenbruksmaterialer. Bygningen har ikke toalett, men utedo i bygg ved bolig. På eiendommen er etablert en garasje med mulig plass til 2 biler.

Eiendommen er beliggende i nordvendt skrånende terreng. Naturtomt og god nordvendt utsikt.



EIENDOMSOPPLYSNINGER

BEFARING

Kunde:	Ole Martin Brembo - dødsbo ved Bjørn Storli
Tilstede:	Befaring, dato: 17.12.2020. - Ørjan Li. Tlf. 971 70 782 - Norbjørn Robertsen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendomsdata	
Eiend.betegnelse:	Bolig
Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1848 STEIGEN Gnr: 13 Bnr: 31
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 721 m ² Arealkilde: Infoland
Hjemmelshaver:	Ole Martin Brembo
Adresse:	Åsjordveien 36



BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Fritidsbolig



Byggeår: 1850 Kilde: -1972. Sefrak registrering

Anvendelse: Fritid.

Garasje



Byggeår: 1986 Kilde: Infoland

Anvendelse: Parkering

Utedo



Byggeår: 1950 Kilde: Antatt

Anvendelse: Lager og toalett



AREALOPPLYSNINGER

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, 2. utg.", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og takstbransjens retningslinjer legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Benevnelsen P-ROM betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken, og rommet kan derfor være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no

FRITIDSBOLIG

Fritidsbolig, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Kjeller					Bod	Bod
1. etasje	25	25		Entré, kjøkken, stue		Entré, kjøkken, stue
Loft				Loftstue, soverom		Loftstue, soverom
Sum bygning:	25	25	0			

Det er ikke målbare arealer i kjeller og loft. Den overbygde vinterhagen er ikke oppmålt. Arealene er ellers oppmålt på stedet og må anse som ca-arealer.

GARASJE

Garasje, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	40		40			
Sum bygning:	40	0	40			

Ca-arealer.

UTEDO

Utedo, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	8		8			
Sum bygning:	8	0	8			

Estimert areal.



ROMFUNKSJONER FOR P-ROM

Denne kontrollen utføres kun når det ikke er fremlagt byggesøkte og godkjente tegninger av boligen, eller når tegningene ikke samsvarer med den faktiske bruken. Kontrollen består i å vurdere takhøyde, dagslysflate og rømningsveier opp mot gjeldende forskriftskrav. Dette gir en indikasjon på hvorvidt rommene er egnet til bruk for varig opphold. Vær imidlertid oppmerksom på at kontrollen ikke er en fullstendig vurdering av om rommene vil bli godkjent ved en eventuell søknad om bruksendring. Det er flere krav for rom til varig opphold, og det kan også variere fra kommune til kommune hva som godkjennes og ikke. NB! For boliger hvor det ble søkt om byggetillatelse før 1.juli 2011 gjelder det noe enklere krav for bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (oppholdsrom). Det kreves likevel alltid søknad til kommunen for å få godkjenning. Se www.dibk.no for mer informasjon.

FRITIDSBOLIG

Er det avvik fra gjeldende forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (NS 3600 tabell C.1 rad 13)

Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>	Følgende rom/etasjer oppfyller ikke kravene til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde i henhold til dagens forskriftskrav? (NS 3600 tabell C.1 rad 13): - Dagslysflate Loft: Ikke viktig her. - Takhøyde 1. etasje: Ikke krav til takhøyde, jf Byggeår. - Takhøyde Loft: Ikke målbart areal. Ytterligere undersøkelser anbefales. NB! Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.
--	------------------------------	--



BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR, REFERANSENVÅET OG TILSTANDSGRADER

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til dem.

Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggeåret og andre krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0), gitt av NS 3600. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger, vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. 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 tilstandsgradene.

Tilstanden angis i rapporten slik:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik
- Tilstandsgrad 3, TG3: Stort eller alvorlig avvik
- Tilstandsgrad TGIU: Ikke undersøkt / ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. TG0 gis normalt kun når bygningsdelen er nyere enn 5 år. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Branntekniske forhold og elektriske installasjoner

Takstmannen gir informasjon om branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen (NS 3600 tillegg D og E). Takstmannen kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Presiseringer og avvik fra referansenivået i NS 3600

For noen kontrollpunkter har organisasjonene bak Boligsalgsrapporten, også etter dialog med andre interessenter, funnet det riktig å presisere eller avvike fra referansenivået i NS 3600. I Boligsalgsrapporten gjelder dette følgende kontroller:

- Kostnadsvurdering av TG3 tiltak er fjernet som eget punkt i rapporten. Kostnader for TG3 tiltak inngår imidlertid i den generelle elde- og slitasjeposten i teknisk verdifastsetting.
- Manglende dokumentasjon av utførelse gir alene ikke TG2. Det må være påvist tekniske avvik, alderssymptom eller andre risikoforhold for å gi vurdering TG2.
- Ved sjekk av fall mot sluk på våtrom brukes prosjekterte eller preaksepterte ytelser iht. byggeteknisk forskrift.
- Ved sjekk av ventilasjon er referansenivået endret til krav ved byggeår.
- Ved sjekk av skjulte anlegg for vann og avløp uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.
- Innfelt belysning (downlights) demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til takstmannens kompetanse og risikoen for skade
- Når det ikke er synlig membran og det mangler dokumentasjon, men membranens funksjon synes å være ivarettatt, gjøres en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.
- Dersom ikke fukt påvises (fuktsøk) i våtrom, rom under terreng og spesialrom, foretas kontroll av fukt i konstruksjonen (etter eiers aksept). For å utføre kontrollen må takstmannen ta hull, enten med hullsagbor (ca 73 mm) eller mindre hull (ca 10 mm). Når våtrom har synlig og tett membran, og det vurderes å være lite formålstjenlig å ta hull for kontroll av fukt i konstruksjonen, kan det gis bedre tilstandsgrad enn TG2.
- For å unngå ulik tolkning om hvilke forskriftskrav som skal ligge til grunn ved sjekk av rekkverk, er det i takstmannens instruks presisert at det er dagens forskrifter som skal ligge til grunn for kontrollen.
- Ved sjekk av teknisk anlegg blir ikke stoppekran og stakeluker funksjonsprøvd. Støy på utendørs tekniske anlegg sjekkes for ulyd uten målinger.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Dersom undersøkelser ikke er inkludert i oppdraget vil det fremgå under takstmannens egne premisser.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen som ligger til grunn for Boligsalgsrapporten, kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser.

BEFARINGEN

Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Boligsalgsrapporten er i hovedsak basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. 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).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertaket inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og i oppforede kjellergulv.

TAKSTMENN/TAKSTINGENIØRER OG TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle takstmenn som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte forbundets godkjenningssmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han har de nødvendige faglige kvalifikasjoner for oppdraget. Takstmannen skal etterleve de etiske reglene og det generelle regelverket for sin organisasjon og utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Klagenemnda for takstmenn er et lavterskel tvisteløsningsorgan i samarbeid mellom Forbrukerrådet og Norsk takst. Formålet med nemnda er å gi forbrukere en rimelig og rask klageadgang. Nemnda skal arbeide fritt og uavhengig av særinteresser, og gir rådgivende uttalelser. For mer informasjon om klagenemnda, se www.takstklagenemnd.no



HOVEDRAPPORT

FRITIDSBOLIG

OVERFLATER GENERELT

0.1 Overflater - generelt

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom. Dersom boligen har rom under terreng er setninger og jordtrykk sjekket, og det er sett etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Dersom boligen har loft er tetthet rundt gjennomføringer sjekket. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Panel, tapet, umalte plater og tynnplater. Teppe og belegg på gulv. Høyde og retningsavvik registrert.

Vurdering og begrunnelse

Noe oppussing er utført for en del år siden. Overflatene i dag er umoderne sett opp imot dagens standard.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

KJØKKEN

2.1 Kjøkken - 1. etasje

2.1.4 Avtrekk

TG 1

Avtrekk over komfyr og mulighet for forsert (økt) avtrekk ved matlaging er sjekket. Ved eventuelt gasskomfyr og avstand til avtrekk, se punkt 12.6.

Ikke avtrekk fra komfyrplass.





2.1.6 Innredning

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

Hvit slett innredning, antagelig fra 70 tallet. Utbygget med skap, skuffer og laminat benkeplate.

Vurdering og begrunnelse

Innredningen er slitt og den har ikke avtrekk fra komfyrplass og heller ikke opplegg for oppvaskmaskin.

Tiltak

Gjenværende levetid må vurderes av bruker.

ROM UNDER TERRENG

5.1.3 Konstruksjon

TG 2

Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for ytterligere kontroll (situasjonsavhengig, avklares med kunde). Det er sjekket for skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Konstruksjon og materialers egnethet og risikopotensiale er vurdert.

Kjelleren er en tidstypisk jordkjeller med utvendig adkomst. Jordgulv. Kjellermuren er repparet og ombygget flere ganger. Mye fukt og hvor bedre lufting anbefales etablert. Kjellerdøren bør skiftes ut.

Vurdering og begrunnelse

- Kjeller: Mye fukt i kjeller og lite ventilasjon da vinduene er tatt bort.

Tiltak

- Kjeller: Kjelleren må sikres mot råte, sopp og skadedyr, samt etablere ventilasjon. .

LOFT (INNREDET OG UINNREDET)

7.1.3 Konstruksjonsoppbygging

TG 1

Kneloft/hanbjelkeloft er sjekket, hvis tilgjengelig. Det er sett etter lekkasjer, kondens, fuktskjolder og spor etter skadegjørere (råte, sopp og skadedyr). Tetthet rundt gjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under) er sjekket. Ventilering av yttertaket er sjekket, hvis tilgjengelig. Fukt i konstruksjonen og overflaten er vurdert ved bruk av hammerelektrode eller tilsvarende. Oppbygning og materialbruk er vurdert. Konstruksjon og materialbruk er vurdert.

Bratt vinklet. Loftet er innredet og pusset opp med panel på vegger. Lav høyde, ikke målbart etter dagens regler. Loftet inneholder soverom og loftsstue. Bratt trapp opp fra 1. etasje. Trapp uten håndlist.

7.1.4 Statikk

TG 1

Det er sjekket om vitale deler av tak- eller veggkonstruksjoner er fjernet eller svekket. Det er sjekket for deformasjoner.

1850-1875. Innredet i ettertid.



ILDSTED OG SKORSTEINER

9.1.1 Ildsteder og skorsteiner inne i huset

TG 2

Skorstein(er) innvendig i boligen er sjekket for synlige skader. Avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted inklusive tilgjengelig feieluke er kontrollert. Fundament for ildstedet er sjekket. Dersom tilsynsrapport foreligger, er tilstanden vurdert på bakgrunn av den.

Skorstein i tegl. Pusset og malt. Vedovn med koke funksjon på kjøkken. Pussavskalling på murpuss.

Vurdering og begrunnelse

- Fritidsbolig: For kontroll av ildsted, ta kontakt med fagfolk. Ildsted på kjøkken plassert litt nært vegg.

Tiltak

- Fritidsbolig: Innhent dokumentasjon, om mulig.



INNVEDIGE TRAPPER

10.1.1 Innvendige trapper

TG 1

Det er sjekket om lysåpning i trappeløp, rekkverk/håndløper og balustre (stolper) er i henhold til dagens forskrifter. Funksjonalitet og overflater er sjekket. Det er sjekket om innfesting av trappeløp og opplegg for inntrinn er skadet.

Etablert trapp opp til loftet. Den er plassert i entreen. Bratt og smal. Lav høyde til himling.

ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

TG 1

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket med målinger innenfor en diameter på 2m.

Kjeller: Jordgulv og lav høyde.

1. etasje: Høyde og retningsavvik registrert.

Loft: Noe retningsavvik på gulv.



TEKNISKE ANLEGG

12.1.1 Avløp og vannrør

TG 2

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket. Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Isolasjon er sjekket. Stoppekran, stakeluke og lufting er lokalisert. Lukt er vurdert. Ved rør-i-rør er samleskap sjekket for tilgjengelighet. Avløp til rom med sluk og føringsrør er sjekket. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.

Det er etablert sommervann fra eget oppkomme, brønn eller bekk. Vannet ledes inn i bygning via kjeller. I kjeller er montert rensefilter og ny trykkvannspumpe. Vannet ledes deretter opp til kjøkken og en utedusj i vinterhagen.

Bygning har ikke vannklosett, og gråvannet ledes bort i rør, men vi vet ikke noe om det er tilkoblet septikk eller slamavskiller. Vi vet heller ikke noe om utslipsstillatelse er gitt.

Vurdering og begrunnelse

Det anbefales av vannanlegget kontrolleres da dette ikke er montert av fagfolk.

Tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson.

12.1.3 Varmtvannsbereder

TG 2

Alder, plassering, avløp fra sikkerhetsventil og fundament på varmtvannsberederen er sjekket. Det er sjekket for lekkasjer og fuktskjolder.

Berederen er noen år gammel og plassert i kjeller.

Vurdering og begrunnelse

Eldre bereder, 125 liter plassert i jordkjeller. Noe rust registrert.

Tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson.

12.1.7 Ventilasjon

TG 1

Type anlegg, funksjon og alder er vurdert. Det er sjekket om anlegget er i drift. I P-rom er avtrekk, ventiler og vinduer sjekket.

Ikke avtrekk over komfyrplass, heller ikke krav ved byggeår. Åpningsbare vinduer og enkelte veggventiler.

RADON

14.1.1 Radon

TG 1

Radon forekommer først og fremst i kjelleretasjer og 1-3 etasjer over bakken. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Ikke utført måling, heller ikke krav.



YTTERVEGG

16.1.1 Konstruksjon

TG 1

Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskiller er sjekket.

Bygning antatt oppført i tømmer som er kledd på begge sider. Bygning er uisolert. Tilbygg er eventuelt oppført i bindingsverk eller reisverk. Tilstand på tømmer er ikke kjent.

Takåser i rundtømmer. Gulvåser med rundtømmer. Synlig fra kjeller. Noe råte. Uisolert gulv.

16.1.2 Kledning

TG 1

Det er sjekket for skader. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Kledningen er stående og malt. En del råte på utsatte steder, særlig ved vinduene.

16.1.3 Vinduer og ytterdører

TG 2

Innsettingsdetaljer, glass, lukkemekanismer og utvendige beslag er vurdert.

Vinduer: Vinduer fra ulike tidsepoker. Løse rammer. Generell svak tilstand. Noen kan ikke åpnes. Fuktmerker og en del råte på utsatte steder.

Ytterdører: Ytterdøren er uisolert og kan låses. Den er en del aldersslitt og terskel er svak. Kjellerdøren er defekt på grunn av alder, fukt og råteskader.

Vurdering og begrunnelse

- Vinduer: Eldre vinduer. Gjenværende levetid må vurderes av bruker.
- Ytterdører: Kjellerdøren er i enkel utførelse og defekt.

Tiltak

- Vinduer: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ytterdører: Gamle dører må gjerne erstattes med nye.

YTTERTAK

17.1.1 Takkonstruksjon

TG 2

Fra utsiden er det sjekket for svanker og svai i mønet. Spor etter skadegjørere, fuktskjolder, tetthet rundt gjennomføringer og lufting er sjekket. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft, punkt 7.

Saltaket bygning med to kilrenner. Bratt vinkel. Noe skjult råte på undertak kan ikke utelukkes. Langs takfall og inn under vindskiene, samt ved overgang til vinterhagen.

Vurdering og begrunnelse

Bratt vinklet saltak. Enkel utett overgang til vinterhage med svak vinkel og enkel oppsett.

Tiltak

Lokal utbedring må påregnes utføres.

17.1.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG 2

Taket er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Dersom taket ikke er inspisert, er dette begrunnet. Hvis taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, er tilstandsgraden angitt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale. Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, er tekkingen oppgitt som TGiU (Tilstandsgrad Ikke Undersøkt). Detaljer som kan gi forkortet levetid er vurdert og sett i sammenheng med innvendige observasjoner.

Taket er tekking med metallplater. Noe svak tilstand. Tilstand på eventuelle lekter ol. er ikke kjent.



Vurdering og begrunnelse

Metalltaket er noen år gammelt, og har rust på mønebeslaget. Vindskier og beslag av tre har råteskader og må skiftes ut.

Tiltak

Råteskadde vindskier må skiftes.

17.1.3 Renner nedløp og beslag

TG 2

Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Rust registrert på kilrennebeslag. Takrenner og nedløp i svak tilstand.

Vurdering og begrunnelse

Takrennene er noe svake, mens nedløpene er nye.

Tiltak

Skadde og dårlige beslag må skiftes ut.

17.1.5 Skorsteiner over tak

TG 3

Skorsteinen er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Avskalling, fuger, beslag, stabilitet og forskriftsmessig høyde er vurdert. Ved inspeksjon fra annet sted (takfot, luke, bakkeplan etc) er disse forhold skjønnsmessig vurdert.

Skorsteinen over tak er tekket med beslag og med en takhatt.

Vurdering og begrunnelse

Det er opplyst om at det er lekkasje på pipe beslagene. De anbefales å skiftes ut.

Tiltak

Beslag må skiftes ut.

BALKONGER, TERRASSER, VERANDA, TRAPPER OG LIGNENDE

18.1.1 Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende

TG 2

Utkragede konstruksjoner er sjekket for symptomer på deformasjoner, skader og råte ved innfesting og bærende elementer. Fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater er vurdert. Om tremmer ol. hindrer tilgang til tettesjiktet, er dette angitt og vurdert ut fra alder. Rekkverk er sjekket i henhold til dagens forskrifter.

Til boligen er oppført en vinterhage. Vinterhagen er ikke oppmålt, men har en størrøse. Taket er med gjennomskinnelig plast. Det er etablert et provisorisk bad med dusj og vask. Det er benyttet en del gjenbruksmaterialer og konstruksjonen er uisolert og enkel.

Vurdering og begrunnelse

Vinterhagen er oppført noe provisorisk og på usikkert underlag. Den er heller ikke isolert. Usikre fundament og innfestinger i tak.

Tiltak

Konstruksjonen bør bygges opp på nytt, og det bør sende inn en formell byggesøknad.



GRUNNMUR, FUNDAMENTER

20.1.1 Byggegrunn

Byggegrunn er angitt, hvis den er kjent.

Forhold i grunn er ikke kjent. Jord, stein og fjell.

20.1.2 Fundamenter

TG 2

Symptomer på svikt i fundamenter er sjekket ved visuell inspeksjon av grunnmur.

Bolig fundamentert på ukjent byggegrunn. Forhold vedr. fundamenter er ikke kjent. Jordgulv i kjeller. Det er benyttet søyler til vinterhagen og på tilbygget mot nord.

Vurdering og begrunnelse

Ukjent fundamenteringsmetode.

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

20.1.3 Grunnmur

TG 2

Riss og sprekker er sjekket og årsaken vurdert. Avstivning av grunnmuren er vurdert. Eventuell avskalling av puss som har ført til blottlegging av isolasjon, er sjekket.

Opprinnelig bygningskropp er fundamentert på murte steiner, og utstøpt betong. Vinduer er i gjenmurt med Lecablokker. Boligen er oppgitt å være fra 1850, men det ser ut for at muren er byttet siden da

Vurdering og begrunnelse

Det er vurdert at muren har svakheter med at det opprettholder sin funksjon som bærer av bygning.

Tiltak

Lokal utbedring må utføres.

MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BYGGVERK

21.1.2 Terrengforhold

TG 2

Fall fra bygningen, avrenning av takvann samt eventuelt skrånende terreng inn mot bygningen er sjekket.

Bygningen står i et svakt hellende terreng.

Vurdering og begrunnelse

Terrenget over hytta haller litt mot murvegg, hvor arrondering kan vurderes utført.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

21.1.3 Vann og avløp (stikkledninger)

TG 1

Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Det er angitt om det er offentlig eller privat vann/avløp. Ved brønnvann: Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Vannet er privat og hentes over hytta. I bekk eller brønn. Ukjent. Sommervann. Om avløp er dette ført ut i terreng.



GEOLOGISKE FORHOLD

22.1.1 Sikker plassering mot skred

TG 1

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

ok

22.1.2 Sikker plassering mot flom

TG 1

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

ok

FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD

E.1 Sjekkpunkter for tilstandsanalyse av branntekniske forhold

E.1 Oppsummering

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene under, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for de branntekniske forholdene ut fra kriterier angitt i her.

Litt lite med strøm inn og lite med kurser. Ikke eget strømskap. Det er ikke særlige brannkrav i boligen, JF byggeår.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Nei
2	Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?	Ja
3	Er det røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?	Nei
4	Er det skader på røykvarslere?	Ja

GARASJE

OVERFLATER GENERELT

0.1 Overflater - generelt

TG 0

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom. Dersom boligen har rom under terreng er setninger og jordtrykk sjekket, og det er sett etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Dersom boligen har loft er tetthet rundt gjennomføringer sjekket. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Ingen innredning.



ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

TG 1

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket med målinger innenfor en diameter på 2m.

Betong gulv. Noe slitt og med retningsavvik. TG 2.

TEKNISKE ANLEGG

12.1.7 Ventilasjon

TG 1

Type anlegg, funksjon og alder er vurdert. Det er sjekket om anlegget er i drift. I P-rom er avtrekk, ventiler og vinduer sjekket.

Naturlig lufting over tak, etc.

YTTERVEGG

16.1.1 Konstruksjon

TG 2

Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskiller er sjekket.

Garasjen er med vegger i murt utførelse og tak i trekonstruksjoner. Noe vedlikeholdsetterslep på alle overflater.

Vurdering og begrunnelse

- Tg 2 gis på grunn av alder og manglende vedlikehold over tid. Porten er defekt.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

16.1.2 Kledning

TG 1

Det er sjekket for skader. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Malt stående kledning. Noe vannskadet på utsatte steder.

16.1.3 Vinduer og ytterdører

TG 1

Innsettingsdetaljer, glass, lukkemekanismer og utvendige beslag er vurdert.

Vinduer: Enkle vinduer med fuktskader.

Ytterdøren er vanskelig å få opp. Rusten og svak. Tg 2.





YTTERTAK

17.1.1 Takkonstruksjon

TG 1

Fra utsiden er det sjekket for svanker og svai i mønet. Spor etter skadegjørere, fukt skjolder, tetthet rundt gjennomføringer og lufting er sjekket. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft, punkt 7.

W-takstoler som er bygget på plassen.

17.1.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG 1

Taket er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Dersom taket ikke er inspisert, er dette begrunnet. Hvis taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, er tilstandsgraden angitt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale. Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, er tekkingen oppgitt som TGiU (Tilstandsgrad Ikke Undersøkt). Detaljer som kan gi forkortet levetid er vurdert og sett i sammenheng med innvendige observasjoner.

Metallplater på underlag av lekter.

GRUNNMUR, FUNDAMENTER

20.1.2 Fundamenter

TG 1

Symptomer på svikt i fundamenter er sjekket ved visuell inspeksjon av grunnmur.

Ukjent byggegrunn

20.1.3 Grunnmur

TG 3

Riss og sprekker er sjekket og årsaken vurdert. Avstivning av grunnmuren er vurdert. Eventuell avskalling av puss som har ført til blottlegging av isolasjon, er sjekket.

Vegger i garasjen er i murt utførelse. Murpuss på utsiden. Umalt.

Vurdering og begrunnelse

- Muren er knekt mot tilfyllings siden.

Tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes. Skaden må utbedres.



UTEDO

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Utedo plassert i utkanten av tomten. Utedoet ble ikke besiktiget. Tg 2 gis på grunn av alder og vedlikeholdsetterslep. Noe råteskader på utsatte steder.

DOKUMENTASJON

Dokumentasjon				
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Ikke bad i boligen	Finnes ikke	
Egenerklæring		Dødsbo	Finnes ikke	
Situasjonskart		ok	Innhentet	
Infoland.no		ok	Innhentet	



ANDRE BILDER

Andre bilder for oppdraget



Det elektriske anlegget er oppgradert.