

Tilstandsrapport

Med arealmåling og markedsverdi

**Kaldingsvegen 10**

2863 Vestsida
Gnr. 7 Bnr. 5 Fnr. 16
3447 Søndre Land kommune

Byggeår 1974

Benevnelse

Hytte

Tomteareal**BRA**

61 m²

1 m²

Markedsverdi

Kr. 650 000



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 538706

Befaringsdato 12.08.2020

Rapportdato 08.04.2021

Rapportansvarlig

Lie Bygg & Takst AS
Takstingeniør: Morten Lie
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA
Tlf.: 41291275
E-post: post@lietakst.no



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante for eiendommen. 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 for eiendommen.

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.

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 bygningdeler, 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.

Tilstandsrapport

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/personvernerklaering/>

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/538706>

Egne premisser

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger.

Taksten er utført etter Norsk Takst instruks, og etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger - 2014.

Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå, supplert med tilfeldige stikktaginger i treverk, og ved søk med fuktmålestyr på antatt utsatte plasser.

Byggeår og bygningsmessige endringer for den enkelte bygning er iht opplyst.

Opplysninger om tomteareal baserer seg på kommunens karttjeneste og kan inneholde feil.

Det er ikke flyttet på innbo og løsøre, og skap er ikke kontrollert innvendig.

Bygningen var ved befaring møblert, så overflater som var tildekt av løsøre, møbler, tepper og bilder er ikke vurdert.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Undertegnede Takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg som el anlegg, rør, sanitæranlegg, pipe og ildsteder samt eventuelle andre tekniske anlegg.

Her henvises til eventuell gjennomgang - vurdering av fagkyndige.

Taksten er under forutsetning at gyldig forsikringspolise kan framlegges, og at denne ikke begrenser antatt markedspris.

Hvis rapporten er eldre enn seks-6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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

Takst er utarbeidet av Takstingeniør Egil Sjørengen

Kontaktinformasjon: Tlf: 404 85 208

E-post: egil@lietakst.no

Taksten er oppdatert uten at det er avholdt ny befaring den 08.04.2021.

Opplyst og forutsatt at fritidsbolig er i samme tilstand som ved befaring.

Opplysninger og vurderinger i takst er basert på befaring utført den 12.08.2020.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Kaldingsvegen 10								
Postnr./sted	2863 Vestsida								
Kommune	3447 Søndre Land	Gnr	7	Bnr	5	Fnr	16	Snr	
Hjemmelshaver	Berit Hellerud								
Rekvirent	Geir Hellerud								
Befaringsdato	12.08.2020								
Tilstede / opplysninger gitt av	Takstingeniør Egil Sjørengen								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Hytte	1974	1985

Dokumentkontroll

Ingen framlagte dokumenter ved befaring.

Informasjon om hjemmelshavere og eiendommens størrelser er innhentet digitalt.

Andre opplysninger

Det er plassert ut en felles søppelcontainer for hytter i området, hvor det påløper en årlig renovasjonsavgift knyttet til hytte.

Denne containeren ligger ca. 200m. fra hytte.

Tilstandsrapport

Konklusjon

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

Fritidseiendom på Veståsen i Søndre Land, med en usjenert beliggenhet
 Hytte ble oppført i 1974, og har tilbygget del med skåle/bod og toalettrom i ca 1985 iht. opplyst.

Byggemåte:

Fundamentert på pkt. fundamenter av leca, plassert rett på bakken.
 Hytte med bindingsverksvegger og utvendig overflatebehandlet kledning.
 Saltakskonstruksjon av treverk, tekket med plater av metall.
 Det antas at hytte er isolert med mineralull.

Konklusjon tilstand:

Hytte med noe etterslep av vedlikehold utvendig.
 Dagens forskriftskrav til isolasjon og bærekonstruksjoner er vanligvis strengere enn de som var gjeldende for byggeåret, det må derfor gjøres oppmerksom på et avvik i forhold til dagens standard.
 Bygningens alder tilsier at ved oppussing/renovering eller andre inngrep vil måtte påregnes feil og svikt utover det som er beskrevet i rapporten.
 Se rapportens enkelte punkter for ytterligere informasjon og detaljer.

Oppsummering av punkter i rapporten som er gitt Tilstandsgrad 2 og 3:

TG 2:

- Grunn og fundamenter
- Grunnmur
- Veggkonstruksjon og utvendige fasader
- Vinduer og dører
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Terrasse, balkonger og utvendige fasader
- Piper og ildsteder
- Etasjeskillere
- Kjøkken
- Innvendige overflater

TG 3:

- Renner, nedløp og beslag

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten 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	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Etasje	68	61	50	11	3 soverom, kjøkken/spisestue, stue, wc, vaskerom og gang	Bod og wc-rom
Sum	68	61	50	11		

Sum alle bygninger	68	61	50	11		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede ved befaring.
 Arealer av boligen er målt innvendig og tillagt for yttervegger iht veggtykkelse.
 Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel, dette gjelder for noe av arealet i forbindelse med skråhimling på et soverom, vaskerommet samt gangen ved inngangsparti.
 Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.
 Bod og wc/do-rom med utvendig, egen adkomstdør er regnet som S rom.
 Forutsatt for takst at eiendommen er godkjent slik den fremsto ved befaring.
 Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.
 Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Kommentarer til planløsningen

Hytte har en god planløsning og utnyttelse av plass.

Tilstandsrapport

Reguleringsmessige forhold

De reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt, men det antas at området er regulert til fritidsboligbebyggelse med de bestemmelser som følger av dem.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ingen kommentar.

Hjemmelsinformasjon er innhentet for denne eiendom.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 m ²	Type tomt	Punktfestet		
Festetidens utløpsår	2070	Årlig festeavgift	Kr. 2 200,00	Bortfesters navn	Marcus Christian Bull

Beskrivelse

Festekontrakt inngått 12.09.1971 med varighet i 99 år, iht. tidligere verditakst.

Tomt er punktfestet, men den enkelte hytte benytter det areal som naturlig ligger nær hytte.

Takstmann har ikke undersøkt hvordan muligheten er for innløsning av tomt.

Iht. opplyst i tidligere verditakst, står det at det kan bygges hytte inntil 60m², med nødvendig skåle/utedo som tilbygg.

Festeavgift på kr. 2200,- pr. år iht. opplyst av eier.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Privat vei før avkjøring til hyttefelt med avgift på kr. 100,- pr. tur iht. opplyst. For årskort koster det kr. 1500,- for 1 bil, og kr. 2500,- for 2 biler.

Naturtomt med en smal og ujevn adkomstvei fram til eiendom. Parkering og snumuligheter ca 50m. fra hytte.

Det er avgift på kr. 800,- i året for snøbrøyting.

Det er ikke innlagt vann eller avløp på hytte.

Mul-do i wc-rom i boddel.

Det er utslagsmuligheter i vask på vaskerom og kjøkken, gråvann føres til terreng.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 150 000
	Verdireduksjon	54% - Kr.	621 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	529 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	529 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	130 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	659 000

Markedsanalyse

Fritidseiendom med god beliggenhet i skogsterreng og nærhet til vann (Vesle Kaldingen og Storkaldingen).

Gode fiske- og tur-muligheter i området.

Det må påregnes noe vedlikehold.

Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

Markedsverdi: Med markedsverdi menes det antatte beløpet undertegnede takstmann mener boligen/eiendommen kan omsettes for i dagens marked.

Markedsverdi er grundig vurdert ut fra salg av tilsvarende boliger i nærområdet og vedlikehold/standard på bygningen.

Eiendomsverdi er benyttet for innhenting av priser i nærområdet.

Teknisk verdi: Verdi som er beregnet ut fra hva det koster å oppføre et tilsvarende bygg på en tilsvarende tomt på grunnlag av dagens byggepriser.

Fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje. Teknisk verdi samsvarer med markedsverdi.

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. 650 000,-

Tilstandsrapport

Sted og dato
Dokka, 08.04.2021



Egil Sjøengen



Tilstandsrapport

Bygg A: Hytte

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 2

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert med pkt. rett på bakken.
Naturlig terreng, med jordbakke under hytte.

Vurdering

Fundamenter av leca som er satt direkte på grunn har noe skjevheter.
Gulvkonstruksjon i hytte har skjevheter som indikerer noe bevegelse i grunn. Antatt utilstrekkelig isolering rundt fundamenter.

Tiltak / konsekvens

Ut fra at det er noe skjevheter og enkel fundamentering må det påregnes noe bevegelse i grunn/bygning.
Det anbefales justering/avretting etter behov.
Valgt tilstandsgrad ut fra nevnte punkter.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Hytte er plassert på delvis pusset leca pkt.
Nyere del har noe oppmurt grunnmur av leca.

Vurdering

Leca pkt under hytte har stedvis noe skjevheter, og har sprekker i puss flere steder.
Dette skyldes, som nevnt under grunn og fundamenter, antagelig enkel fundamentering og mangel på isolering.

Tiltak / konsekvens

Ut fra at det er noe skjevheter og enkel fundamentering må det påregnes noe bevegelse i grunn/bygning.
Det anbefales å følge med på og justere leca punkt ved behov.
Valgt tilstandsgrad ut fra nevnte punkter

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Antatt naturlig drenering på tomt.

Tiltak / konsekvens

Ikke valgt TG grunnet naturlig drenering.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

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

Hytte er oppført med bindingsverksvegger, og utvendig overflatebehandlet kledning.
Antatt at hytte er isolert med mineralull.

Vurdering

Utvendig kledning har ingen synlig lufting i underkant.
Det er sprekkeformasjoner flere steder på utvendig kledning. dette kan skyldes bl.a. et etterslep på overflatebehandling.
Det er ikke foretatt kontroll av loddavvik på ytter og innervegger.
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales å bytte ut panelbord som har sprekkeformasjoner.
Det må påregnes og overflatebehandle hytte i sin helhet i nærmeste framtid.
Valgt tilstandsgrad ut fra synlig tilstand.

Tilstandsrapport

Vinduer og dører

TG 2

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

Vinduer med enkle glass og varavinduer i trerammer.
Rammene er overflatebehandlet på begge sider.
Ytterdør og to stk. boddører av treverk som er overflatebehandlet utvendig og delvis innvendig.
Innvendige dører av treverk med profilerte overflater som er delvis overflatebehandlet.
Alle dører og vinduer antas å være fra byggeår.

Vurdering

På et tilfeldig utvalg av vinduer og dører, så trenger åpne/lukkemekanismen noe justeringer.
Vinduer er til tross for alder i relativt god stand selv om overflater er noe slitte.
Det er viktig å bemerke at vinduer ikke har samme isolasjonsevne som nye vinduer i dag.

Tiltak / konsekvens

Det må påregnes noe justering samt overflatebehandling av dører og vinduer.
Iht. SINTEF Byggforsk sin levetid på både vinduer og dører, tilsier det at utskifting av vinduer og dører er nært forestående.
Valgt tilstandsgrad ut fra alder og synlig tilstand.

Levetid

Ifølge SINTEF Byggforsk har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år. Det samme med ytterdør.
Isolerglass har en normal levetid på 15-25 år.
30 til 50 år på innvendige heltre dører.
Normal tid for kontroll og justering av hengslede vinduer/dører er 2-8 år.

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

Saltakskonstruksjon av tre med antatt sperrer.
Konstruksjonen er lukket.
Luftespalter i gesims.
Det antas at konstruksjonen er isolert med mineralull.

Vurdering

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i takkonstruksjon.
Eldre trekonstruksjoner kan ha skjulte feil selv om det ikke er observert skader på overflater innvendig der disse var tilgjengelige for besiktigelse ved befarung.
Det er ikke observert tegn til svekkelser i konstruksjonen ut fra det som var synlig ved befarung.
Det gjøres oppmerksom på at takets dimensjonering er ut fra standard for byggeår og dagens tekkemateriale, ved evt ny taktekkning av f.eks takstein som er tyngre, må det gjøres ytterligere undersøkelser iht. dimensjonering.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak.
Valgt tilstandsgrad ut fra alder og synlig tilstand.

Taktekking

TG 2

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

Beskrivelse

Taket er tekket med plater av metall fra byggeår iht. opplyst.
Undertak i tre med antatt papp ell. der undertak var synlig, på tilbygd bod/wc.
Gesims med luftespalter, vindskier i overflatebehandlet treverk og isbord med beslag.

Vurdering

Takplater fra byggeår, med reparasjoner flere steder.
Det er i tillegg observert avflassing og noe bulker på takplater.
Ingen synlige fuktstjolder på himling innvendig som indikerer større lekkasjer, men det antas at det har vært brudd på tekking.
Dekkbord med vindskier og isbord med beslag fremstod godt vedlikeholdt.
Taktekking og omkringliggende dekkbord er besiktiget fra bakkenivå.

Tiltak / konsekvens

Alder tilsier at utskifting av taktekking med undertak er nært forestående.
Valgt tilstandsgrad ut fra alder og nevnte punkter.

Tilstandsrapport

Levetid

Normal levetid for plater av metall i følge SINTEF Byggforsk 15- 45 år, avhengig av ytre påkjenninger.
Normal levetid for vindskier og vannbord er i følge S.B. 20-30 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 3

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

Beskrivelse

Takrenner uten overligger og nedløp av metall.
Takvann ledet ut på terreng.
Heldekkende pipebeslag
Isbordbeslag av metall.
Heldekkende pipebeslag, antatt fra byggeår.

Vurdering

Saltutslag på pipe innvendig som indikerer fuktvandring. Det antas at det er utettheter i forbindelse med pipebeslag.
Takrenner og nedløp fremstod nyere enn takteking.
Renner og nedløp er ikke kontrollert med tanke på lekkasje i skjøter og fallforhold, da det var oppholdsvær ved befaring.
Noe avflassing og bulker på isbordbeslag.

Tiltak / konsekvens

Det må påregnes tiltak i forbindelse med pipebeslag.
Valgt tilstandsgrad ut fra lekkasjer rundt pipe.

Levetid

Normal levetid for renner og beslag av metall er i følge S.B. 15-35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti med svalegang til bod/wc del.
Oppført på pkt av leca.
Bjelkelag, gulv og rekkverk av tre.
Enkel trapp av tre, ned til terreng.
Enkel trapp av treverk fra bod/bi-dør i stue, og ned til terreng.

Vurdering

Rekkverk har høyde på ca 87 cm. Dagens krav til rekkverk der gulv er mer enn 50 cm over bakken er 100 cm.
Svalegang/veranda har noe slitte overflater på gulv og trapp ned til terreng. Trapp fra bod/bi- dør i stue og ned til terreng har også slitte overflater.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales overflatebehandling av gulv på svalegang og i trapper, i sin helhet.
Valgt tilstandsgrad ut fra alder og synlig tilstand.

Piper og ildsteder

TG 2

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

Beskrivelse

Pipe med heldekkende pipebeslag utvendig.
Teglsteinspipe som delvis er pusset og målt innvendig.
Eldre peisovn montert i stue.
Sotluke mot kjøkken/spisestue.
Hytte varmes med ved.

Vurdering

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring.
Det mangler gnistplate foran sotluke.
Saltutslag på pipe, noe som indikerer fuktvandring. Se punkt for renner, nedløp og beslag.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av fritidsboliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.
Det har blitt gitt pålegg om feing av Søndre Land kommune. Årlig kostnad for dette er kr. 840,- iht. opplyst av eier.
Valgt tilstandsgrad ut fra alder og synlig tilstand.

Tilstandsrapport

Etasjeskillere

TG 2

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

Beskrivelse

Etasjeskiller med bjelkelag i tre med dimensjonering fra byggeår.
Det antas at konstruksjonen er isolert med mineralull.
Stubbloft mot terreng av treverk.

Vurdering

Det er noe knirk og svikt i gulv.
Dagens krav til dimensjonering er strengere enn hva som gjaldt for byggeåret.
Noe ujevnheter på gulv, se på punkt for Grunn og fundamenter for årsak.
Noe missfarging på stubblofts bord av treverk.
Fra ca. 40 til 80 cm. fra jordbakke til stubbloft gir god gjennomlufting.

Tiltak / konsekvens

Det må påregnes justering av hytte etter behov. Se punkt for Grunn og fundamenter.
Valgt tilstandsgrad ut fra alder og synlig tilstand.

Bad - Hovedplan

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 besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Enkelt vaskerom med sevant nedfelt i benk.
Servant har avløp ut av hytte og til terreng.
Flislagt området på vegg rundt benk/vask.
Rommet har tregulv samt trepanel på vegger og i himling.

Tiltak / konsekvens

Ikke gitt TG, grunnet at det ikke er definert som våtrom.

Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Toalettrom med adkomst gjennom bod i tilbygg.
Det er innstallert en mul-do iht. opplyst av eier.
Denne har lufting ut vegg og over tak.
Gulv, vegger og himling av treverk.
Toalettrom er isolert.

Vurdering

Praktisk do-løsning med adkomst fra inngangsparti med svalegang.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak.
Valgt tilstandsgrad ut fra synlig tilstand.

Kjøkken - Hovedplan

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

Kjøkkeninnredning med under- og overskap av overflatebehandlet profilerte fronter.
Laminert benkeplate.
Vaskekum og utslagsvask med avløp. Gråvann ut under hytte og til terreng.
Flislagt området på vegg rundt benk som benyttes til koketopp med gassbrenner.

Vurdering

Enkel innredning som antas å være fra byggeår for hytte.
Det er ikke mer slitasje på innredning enn man må forvente ut fra alder.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak.
Valgt tilstandsgrad ut fra alder og synlig tilstand.

Tilstandsrapport

Innvendige overflater

TG 2

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

Innvendige overflater i hytte er av trepanel i vegger og himling, og heltere på gulv.

Vurdering

Innvendige overflater fremstår i god stand, og ser ikke mer slitt ut enn man må forvente ut fra alder.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak.

Valgt tilstandsgrad ut fra alder og synlig tilstand.

VVS

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

Beskrivelse

Avløpsrør fra utslagsvasker og til terreng under hytte av plast.

Tiltak / konsekvens

TG ikke gitt, pga at hytte ikke har godkjent vann og avløpsordninger.

Iht. opplyst er det etablert borrehull med overbygget vanntilførsel ved Storkaldingen ca. 800m. fra hytte. Det opplyses videre at det her kan kjøpes tilgang for kr. 2000,-

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Veggmontert solcelle-anlegg.

Vurdering

Elektrisk anlegg er kun vurdert ut fra det som var synlig da undertegnede ikke er fagmann på området.

Tiltak / konsekvens

Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besikket ut fra det som var synlig ved befaring.

For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med EI-Takstmann.

Bod

Beskrivelse

Uisolert bod som tilbygg til hytte.

Bod er bygget på samme måte og i stil med hytte, og inneholder i tillegg toalett. Se eget punkt for toalettrom.

Vurdering

Praktisk bod med adkomst fra svalegang ved inngangsparti for hytte.

Tiltak / konsekvens

TG ikke satt særskilt for bod, se de forskjellige punkter for hytte.