

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

**Værskeigreina 18**

2653 VESTRE GAUSDAL
Gnr. 238 Bnr. 1 Fnr. 642 Snr. 0
3441 Gausdal kommune

Byggeår 1995

Benevnelse

Fritidseiendom
Anneks

Tomteareal**BRA**

56 m²
12 m²

0 m²



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

Oppdragsnr. 567421
Befaringsdato 14.06.2021
Rapportdato 21.06.2021

Rapportansvarlig Takstsenteret Innlandet AS
Takstingeniør: Stein Tråseth
Storgata 131 A, 2615 LILLEHAMMER
Tlf.: 41447171
E-post: stein@takstsenteretinnlandet.no



TAKSTSENTERET INNLANDET AS

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 Byggeforskeren 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/567421>

Egne premisser

Rommene er vurdert ut fra visuell befaring og bruk på befaringstidspunktet. Dog kan dagens bruk av enkelte rom være vurdert for varig opphold, selv om de ikke tilfredsstillende enkelte forskrifter gjeldende blant annet - lyd, brannsikkerhet, størrelse og lysforhold. Alder er også et symptom på slitasje og Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NTF takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Oppdraget omfatter: Utarbeide en Tilstandsrapport for Bolig, nivå 1. Det anbefales å lese igjennom innledningsteksten nøye for å få en bedre forståelse av hva en tilstandsrapport for bolig er. Er det fremlagt noen dokumentasjon, så kommenteres dette opp imot tilhørende beskrivelse av bygningsdel. Taksten baserer seg også på opplysninger gitt av rekvirent. Eiendommen er vurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. Det tas forbehold om at alle bygg kan ha skjulte feil og mangler. Forhold vedrørende lyd, størrelse, lysforhold og branntekniske forhold, inklusive rømningsforhold, er ikke vurdert dersom det ikke fremkommer annet i rapporten.

Dokumentene i kommunens byggesaksarkiv er heller ikke kontrollert. Rommene er vurdert ut fra visuell befaring. Grunnboksblad er ikke kontrollert. Tilstandsrapport nivå 1 er utført uten åpning av konstruksjoner. Kostnader for vedlikehold og eventuelt utskiftning av bygningsdeler er ikke vurdert av takstmann. BRA arealer er oppmålt, BTA arealer er ca beregnet. Er det henvist til alder i rapporten er dette basert på opplysninger gitt av rekvirent/eier. Tekniske og elektrisk anlegg og piper, ovner og fyringsanlegg er kun overfladisk besiktiget og ikke inspisert da dette krever faglig spesialkompetanse. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander og takstmann vil da ikke ha tilgang til alle flater.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slik forhold må en kjøper forvente. Kunden/ rekvirenten skal lese gjennom dokumentet og gi en tilbakemelding til takstmann dersom det finnes feil og mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmann kontaktes for ny befaring for å få oppdatert rapporten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Denne taksten erstatter på ingen måte kjøpers plikt til å undersøke eiendommen grundig, jmfør avhendingslovens § 3-10.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Værskreigreina 18								
Postnr./sted	2653 VESTRE GAUSDAL								
Kommune	3441 Gausdal	Gnr	238	Bnr	1	Fnr	642	Snr	0
Hjemmelshaver	Henny Oliv Stenslid								
Rekvirent	Henny Oliv Stenslid.								
Befaringsdato	14.06.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Henny Oliv Stenslid								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Fritidseiendom	1995	
Anneks	ca 2000	

Dokumentkontroll

Det bemerkes at undersøkelsen kun er visuelt utført kombinert med enkle målinger. Kommunale informasjon er innhentet via Gausdal kommunes kartdata samt Eiendomsverdi.

Egenerklæringskjema ikke fremlagt.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklæringskjema er ikke gjennomgått

Ikke relevant å kommentere da egenerklæringskjema ikke foreligger

Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Fritidsbolig oppført 1995, anneks oppført ca 2000.

Arealene er oppmålt uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter.

De branntekniske forhold, inklusive rømningsforhold, er ikke vurdert dersom det ikke fremkommer annet i rapporten.

Dokumentene i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

I forbindelse med vurdering av denne boligen ble det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i Norsk Standard (NS) 3420.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Konklusjon

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

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, utvendig som innvendig. Utvendig kledning fremstår som normalt godt vedlikeholdt, nyere overflatebehandling. Innvendige overflater fremstår som godt vedlikeholdte med liten bruksslitasje. Vinduer fremstår med normalt vedlikehold. Drenering antatt iht forskrifter gjeldene på oppføringsår.

På generelt grunnlag anbefales det alltid at kjøper har med seg en bygningskyndig på visning.

Boligen kan trygt omsettes.

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 verdisetting 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.

Fritidseiendom	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etg	61	56	52	4	Entre/vindfang, kjøkken og stue, sov x 3, vaskerom	Bod med utvendig adkomst
Sum	61	56	52	4		

Anneks	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etg	14	12	12	0	Oppholdsrom, toalettrom/baderom	
Sum	14	12	12	0		

Sum alle bygninger	75	68	64	4		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er målt på stedet og angitt i henhold til målreglene i takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger 2014. Det er ikke tatt hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Dette gjelder følgelig også areal merket som primærrom.

Det bemerkes at bod med utvendig adkomst er hensyntatt i eiendommens areal.

Bruttoarealer er beregnet ut fra snitt tykkelse på yttervegger og er å anses som ca areal.

Kommentarer til planløsningen

Fritidsbolig over ett plan med opprinnelig og god planløsning. Innvendig dels med skråhimling. Overbygget inngangsparti med tilgang fra overbygget veranda på 17 m² med dør til entre/vindfang med dør til stue og kjøkken i åpen løsning. Dører fra stue/kjøkkendel til tre soverom og vaskerom. Videre bemerkes veranda/terrassearealer ved anneks, areal 23 m².

Tilstandsrapport for bolig

Eiendomsbetegnelse m.m.

Inkludert i andel fellesutgifter

Avgift/kontingent til hytteforreningkr. 450,- pr år
 Tilskudd til løypekjøring. kr 900,- pr år
 Avgift til brøyting. kr.1.250,- pr år.

Opplysninger gitt av eier.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Borett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Reguleringsmessige forhold

3441 L12.204 - Vaerskei2
 Endelig vedtatt arealplan
 Ikrafttredelsesdato: 30.10.1990
 Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbebyggelse/friluftsområde i følge opplysninger fra Gausdal kommunale kartdata.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ingen grunnboksutskrift rekvirert. Ved eventuelt salg vises det til bekreftet utskrift av grunnboken som fremlegges

Tomt / område / miljø

Tomteareal	0 m ²	Type tomt	Festet		
Festetidens utløpsår	2072	Årlig festeavgift	Kr. 2 752,00	Bortfesteres navn	Statskog SF

Beskrivelse

Takstmann tar ikke stilling til innløsning. Festekontrakt fra 1992, festetid 80 år, festeavgift indeksreguleres hvert 10 år, festekontrakt fremlagt. Årlig festeavgift ifølge opplysninger kr. 2752,- pr år

Østvendt lett skrånende punktfestet tomt, med gressarealer og stedlig vegetasjon. Gruset adkomst, gruset/siinglet gårdsplass og biloppstillingsplasser. Adkomst fra offentlig vei til privat bomvei ca 300 m

Det gjøres oppmerksom på at en punktfestet tomt ikke er en tomt med definert areal, dog bruksrett rundt eiendommen.

Området er vesentlig skrånende med flott utsyn over omliggende landskap Beliggende i Gausdal Vestfjell, ca 12 km fra Forseth og ca 18 km fra kommunesenteret Segalstad Bru. Avstand til Vaerskei med kafeteria ca 0,5 km. Gode solforhold. Barne og familievennlig område med kort avstand til Kitilbu utmarksmuseum, ca 3 km. Avstand til Lillehammer ca 40 km. Gode turmuligheter sommer som vinter i nærområdet.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet vann og avløp, vann hentes fra tappepunkt i nærområdet

Sted og dato

Lillehammer, 21.06.2021



Stein Tråseth

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Fritidseiendom

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Fundamentert antatt på faste masser.

Vurdering

Tg ikke satt for byggegrunn, da denne ikke kan kontrolleres uten større tiltak. Ingen påviste avvik som følge av svikt i fundamentering.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Fundamentert på betongringmur og betongvange antatt rett på terreng.

Vurdering

Det ble ved befaringen ikke påvist sprekker eller setninger i ringmur eller vanger og dette anses å fungere til sin hensikt, dog bemerkes at ringmur og vanger antas plassert rett på terreng.

Drenering

TG 1

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

Beskrivelse

Ingen synlig fuksikring av ringmur/fundamentering

Vurdering

Drenssystem antas pt å fungere som tiltenkt.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetid på drenering fra 20 til 60 år. Utbedring etter endt levetid er normalt å skifte drensledning/drenerende masse ved å grave rundt grunnmur.

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

Bærekonstruksjon i trebindingsverk utvendig kledd med panel.

Vurdering

Ytterkledning fremstår i normal god stand, det ble ved befaringen ikke påvist fukt/råte på ytterpanel ved befaringen. Nyere overflatebehandling.

Levetid

Bærekonstruksjon i bindingsverk: Reparasjon og utskifting av ødelagte deler er 40 - 80 år. Trekledning: 40-60 år. Utskifting. Ny kledning og vindspærre monteres etter prinsippet om totrinnsstetning. I henhold til NBI 700.320 ligger vedlikeholds intervaller for maling fra 6 til 12 år, for dekkbeis 4 til 8 år, for beis 2 til 4 år.

Vinduer og dører

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

TG:1
Ytterdører i treverk med glass fra byggeår. Ytterdør til bod i treverk

TG:2
Koblede vinduer i trekarmen fra byggeår.

TG:1
Innerdører i heltre speildører fra byggeår.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Ytterdører fremstår med normalt vedlikehold og anses å fungere som tiltenkt.

Funksjonstesting ble foretatt på utvalgte vinduer og disse fungerte tilfredsstillende, dog ble det stedvis påvist noe kondensmerker på innvendige karmen.

Innvendige dører anses å fungere til sin hensikt.

Tidvis justering av vinduer og dører bør påregnes.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har vinduer i tre en levetid på 20 til 60 år før utskifting. Normal levetid for innerdører er 30 til 50 år.

Takkonstruksjon

TG 1

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

Beskrivelse

Takkonstruksjon med dragere pålagt sperrer.

Vurdering

Takkonstruksjonen er dels med innvendig skråhimling. Denne byggemetoden er en kompakt løsning som ikke gir anledning til inspeksjon inne i konstruksjonen. Besiktigelse fra innvendig gulvplan. Det ble ikke påvist noe ved befaringen som tilsier svikt/avvik i konstruksjonen.

Taktekking

TG 1

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

Beskrivelse

Undertak av panel, tekket med shingel fra byggeår.

Vindskier og toppbord i malt treverk

Vurdering

Vindskier og forkantbord fremstår med normalt vedlikehold.

TG:2

Yttertakstekking besiktiget fra bakkenivå, denne anses i normalt stand, dog settes tilstandsgrad ihht levetid.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har tekking med shingel en levetid på 20 til 30 år før omlegging. Vindskier/toppbord i treverk: 15 til 25 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Beskrivelse

Ikke montert renner eller nedløp.

Heldekkende pipehatt

Vurdering

Ikke relevant å kommentere da renner/nedløp ikke er montert.

TG:0

Heldekkende pipehatt fra 2021, denne anses å fungere som tiltenkt.

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

Overbygget veranda oppført i treverk i forbindelse med inngangsparti, rekkverk i treverk med høyde 0,73 m, videre veranda i treverk ifbm anneks, rekkverk på deler av veranda med høyde 0,72 m.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Verandaer anses å fungere som tiltenkt, dog anses rekkverk for lave, rekkverkshøyde skal være minimum 1 m.

TG:2 settes på rekkverk på grunn av høyde.

Piper og ildsteder

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

Beskrivelse

Vedovn i kjøkkendel, lettpeis med innsats i stuedel.
Elementpipe, innvendig pusset og malt

Ellers elektrisk oppvarming.

Vurdering

Sotluke med avstand til brennbar materiale anses itlstrøkkelig
Det ble ved visuell inspeksjon ikke påvist spesifikke avvik på pipe eller ildsted.
Nye gnistplater på gulv ved vedovn og peis

Takstmann er ikke fagmann på området, det anbefales derfor å kontakte feier eller fagpersonell på området dersom man ønsker en nærmere undersøkelse eller kontroll av piper og ildsteder.

Etasjeskillere

TG 2

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

Beskrivelse

Trebjelkelag pålagt overflater

Vurdering

Det ble ved befaringen påvist skjevheter utover det normale, dog er dette ikke unormalt på fritidseiendommer med denne byggemåten.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Ingen rom under terreng, dog bemerkes luke i gulv på kjøkken til kryprom.

Vurdering

Det ble ikke påvist fukt utover det normale i kryprom, dog ble det ikke påvist fuksikring mot grunn.

Bad - 1. etg

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

Beskrivelse

Ikke innredet bad i hytten, dog et enkelt vaskerom.

Overflater med lakkert tregulv, behandlet panel på vegger og skråhimling.
Innredet med heltre benkeplate.

Vurdering

Vaskerom/stellerom fremstår med normalt godt vedlikehold og anses å fungere til sin bruk, dog enkelt rom.

Det bemerkes dorum/baderom i annekset

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Toalett plassert i annekset

Kjøkken - 1. etg

TG 1

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

Innredet med innredning med heltre fronter, benkeplater i heltre med nedfelte kummer. Opplegg for komfyr, fliser på vegg ved komfyr. Avløp i rør til grunn.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Det ble ved befaringen ikke registrert fukt i benkeskap under vaskekumner eller andre fuktutsatte steder. Kjøkkenen i åpen løsning mot stuedel fremstår med normalt vedlikehold.

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

Overflater med lakkerte tregulv. Vegger med behandlet panel. Himlinger med behandlet panel, dels skråhimling.

Vurdering

Overflater fremstår som godt vedlikeholdt med minimal slitasje. Dog bør alltid vedlikehold påregnes over tid, dette ses i sammenheng med levetid, byggemåte og eventuell bruk.

VVS

TG 1

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

Enkelt avløpsanlegg med PVC plastrør

Vurdering

Undertegnede er ikke VVS-fagmann. For en fullstendig faglig vurdering av røropplegg og VVS-installasjoner bør fagmann på området gjennomgå anlegget.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har avløpsrør i PVC en levetid på 25 til 50 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Åpent el anlegg av nyere dato. Sikringskap med automatsikringer. 32 A overbelastningsvern/hovedsikring. Måler med selvavlesning plassert i utvendig skap. Sikringskap plassert på vegg i soverom.

Vurdering

Takstmann er ikke fagmann og besiktigelsen er meget begrenset. Generelt anbefales kontroll av el anlegg hvert 10. år.

Tilstandsgrad ikke vurdert

Terrengforhold

TG 1

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Lett skrånende tomt, i henhold til Byggforsk bør fall fra grunnmur være 1:50 i tre meters lengde ut fra fundamentering. Ellers tomt med gruset/singlet innkjøring og biloppstillingsplass, ellers tomt med gressarealer og stedlig vegetasjon.

Vurdering

Det ble stedvis påvist svakt fall fra fundamenteringen.

Lekestue/vedbod samt utedo

Beskrivelse

Lekestue/vedbod fundamentert på trepaller. Oppført i bindingsverk utvendig kledd med panel. Yttertak type pulttak med sperrer tekket med shingel. Malt trelem som dør til rom med tregulv, uisolerte vegger og himling.

Utedo

Punktfundamentert på gråstein. Oppført i bindingsverk utvendig kledd med panel. Yttertak type pulttak med sperrer tekket med shingel. Plassbygd tredør til dorum med lakkert tregulv, uisolerte vegger og himling. Areal ca 1 m².

Vurdering

Lekestue/vedbod samt utedo fremstår med normalt vedlikehold, dog bør alltid tilstand ses i sammenheng med byggemåte. Det bemerkes at lekestue/vedskjul ikke tilfredsstiller krav til arealmåling på grunn av lav takhøyde.

Tilstandsrapport for bolig

Anneks

TG 1

Beskrivelse

Fundamentert på betongvanger. Oppført i bindingsverk utvendig kledd med panel.
Takverk antatt med drager pålagt sperrer, undertak av panel teknet med shingel.
Tredør til badrom med tregulv, panel på vegger og skråhimling.

Badrom innredet med mulddo, videre gassdrevet varmtvannsbereder samt liten vannpumpe for vanntilførsel.
Dusjnise med belegg på gulv, fliser på vegger, veggmontert dusj og sluk i gulv. Avløp til grunn. Panelovn som oppvarming, videre ventiler i vegg.
Tredør til oppholdsrom med lakkert tregulv, vegger og skråhimling med panel. Panelovn som oppvarming.
Vinduer i anneks med koblede vinduer i trekarmer. Innlagt strøm og belysning. Isolert anneks.

Vurdering

Anneks fra ca 2000 fremstår med normalt godt vedlikehold, iflg eier har oppholdrom nesten ikke vært i bruk