

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Ustlættveien 80, 7320 FANNREM**

Gnr 211: Bnr 35  
5059 ORKLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Egil Indergård**  
Telefon: 411 41 063  
E-post: [egil@lokaltakst.no](mailto:egil@lokaltakst.no)  
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
**Boligtaksering Egil Indergård AS**  
Berganesveien 60, 7316 LENSVIK  
Telefon: 411 41 063  
Organisasjonsnr: 897 084 112

Dato befaring: 20.08.2021  
Utskriftsdato: 30.08.2021  
Oppdragsnr: 2078



## 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/6f18bb5c-98f6-4b75-98d8-737c1d3fe538>

## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT 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. Tilstandsrapport bolig 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 takstmans 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 eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

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

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er 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)
- 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.
- 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 funksjonsprøving 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 stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller 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 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### 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.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet 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.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

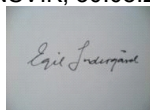
## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Hytta er oppført i 1977, og en anlagt på pilarer. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Koblavinduer og pappshingel som taktekking. Det bemerkes at de fleste bygningselementer er i ferd med å nå / har nådd forventet levetid slik at det er satt tilstandsgrad 2 pga alder.

LENSVIK, 30.08.2021



Egil Indergård  
Telefon: 411 41 063

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Anne Kristin Hammer
Takstmann:	Egil Indergård
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.08.2021. - Egil Indergård. Tlf. 411 41 063 - Henrik Aune.

## Eiendomsopplysninger

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5059 ORKLAND Gnr: 211 Bnr: 35
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Anne Kristin Hammer
Adresse:	Ustlættveien 80, 7320 FANNREM

## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig

Fritidsbolig	
	Byggeår: 1977


Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	45	42	41	1	Stue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom, gang, bod
Sum bygning:	45	42	41	1	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom, gang	Bod

## Bod

Bod
 <p>Byggeår: 1977</p>

## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje		9		9	
Sum bygning:	0	9	0	9	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

# Konstruksjoner

## Fritidsbolig

### Grunn og fundamenter - Fritidsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Vurderinger:

Ved vurdering av grunn og fundamenter legges byggeår til grunn som referansetid. Generelt gjøres det oppmerksom på at det ikke er utført geotekniske undersøkelser.

Undertegnede er ikke kjent med grunnforholdene. Det bemerkes sig i pilarer.

### Grunnmur - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger

Vurderinger: TG: 2

Hytta er anlagt på pilarer

Det registreres sig i pilarer og det er utført arbeider med å rette opp hytta på hjørne mot sør-vest. Det registreres ca 3 cm retningsavvik på gulv i stue.

### Drenering - Fritidsbolig

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

Vurderinger:

Det er trolig ikke lagt drensør men naturlig avrenning i grunn.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurderinger: TG: 2

Konstruksjonen er av bindingsverk. Utvendig er det kledd med stående kledning fra byggeår.

Det ble foretatt visuell kontroll fra bakkenivå, samt stikktakninger med fuktmåleutstyr på lett tilgjengelige steder.

Det registreres ikke skader i kledning, men normal aldersmessig slitasje.

Tg 2 pga alder.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for bytte panel av trepanel er mellom 40 og 60 år

### Vinduer og dører - Fritidsbolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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.

Vurderinger: TG 2

Det er foretatt en utvendig visuell kontroll av dører og vinduer. I tillegg er det foretatt enkelte tilfeldig valgte åpninger/lukkninger.

Det ble foretatt stikktakninger på erfaringsmessig utsatte steder i karm og rammer.

Vinduene er koblavinduer fra byggeår.

Det registreres ikke funksjonssvikt, men normal aldersmessig slitasje

Tg 2 pga alder.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av trevindu er mellom 20 og 60 år

### Takkonstruksjon - Fritidsbolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurderinger: Tg 2

Taket har saltaks form og er en sperrekonstruksjon.  
Konstruksjonen er visuelt kontrollert utvendig og innvendig fra hytta som har mønt himling, dvs lukket konstruksjon. Det registreres synlig lufting ved raft. Det registreres ikke visuelle negative avvik.  
Tg 2 pga alder.

### Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Vurderinger: TG: 1

Taktekkingen er pappshingel fra 2006 i følge selger.  
Visuell kontroll utvendig fra bakkenivå samt innvendig fra hytta som ha mønt himling.  
Det er ingen tegn på aktive lekkasjer eller skader på taktekking, og fremtidig vedlikehold anses som normalt ut i fra alder.

Normalt intervall for utskifting av pappshingel er mellom 25 - 35 år

### Renner, nedløp og beslag - Fritidsbolig

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

Vurderinger: TG: 1

Renner og nedløp av metall. Det registreres ikke skader eller deformasjoner og framtidig vedlikehold anses som normalt.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av takrenne/nedløp i sink eller plast er mellom 20 og 35 år

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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

Vurderinger: TG:1-2

Det er etablert terrasse, anlagt på pilarer.

Konstruksjonen er av trevirke. Det ble ikke registrert skader i konstruksjonen, og fremtidig vedlikehold anses som normalt.  
Tg 2 pga alder.

### Piper og ildsteder - Fritidsbolig

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

Vurderinger: Tg 1

Det er etablert elementpipe fra byggeår. Det registreres ikke skader på pipe eller ildsted.

### Etasjeskillere - Fritidsbolig

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

Etasjeskiller er isolert trebjelkelag. Det registreres ca 3 cm retningsavvik på gulv i stue, noe som trolig skyldes tele / sig i pilarer.

### Toalettrom - Fritidsbolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Vurderinger:

Det er montert muldo, med lufting fra tank over tak.

Rommet har furugulv og panel på vegger.

Rommet fungerer som tiltenkt og det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Tg 2 pga alder.

### Kjøkken - Fritidsbolig

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

Vurderinger: TG:2

Kjøkkenet har furugulv og panel på vegger.

Det er ikke montert ventilator over stekesone.

Det er ikke innlagt vann.

Det ble søkt med fuktmåleutstyr uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på normalt utsatte steder.

Tg 2 pga alder.

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

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

Vurderinger:

Det er ikke innlagt vann.



### Elektriske anlegg - Fritidsbolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Vurderinger:

Kontroll av el-anlegg krever spesiell kompetanse / autorisasjon.

Det elektriske anlegget er ikke faglig vurdert.

Hvis dette er ønskelig, må det rekvireres egen el-takstmann / aut el.-installatør.

### Terrengforhold - Fritidsbolig

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

Vurderinger:

Ved kontroll av terreng tas kun visuell kontroll. Det presiseres at det ikke er utført geotekniske undersøkelser. Med unntak av synlige skader i terrenget, så baserer man dette punktet mye på erfaringer fra eier. Man tar også hensyn til boligens alder som referansetid. Det registreres ikke skader i terrenget.