

Eierskifterappport
Sjøveien 678
9350 Salangen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Petter Bjørkli

Dato: 20/01/2023

Skogveien 45

Bardu 9360

41569200

pbjorkli@me.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:12, Bnr: 123
Hjemmelshaver:	Stian Holm Strømseth og Chatrin Amundsen Strømseth
Tomt:	1.434 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat
Avløp:	Gråvann til terreng
Regulering:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	2.984,-
Forsikringsforhold:	2.821,-
Ligningsverdi:	90.476,-
Byggeår:	1972 / 1989

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.01.23
Forutsetninger (hindringer):	0 grader og ganske fuktig uteluft på befaringsdagen, ikke undersøkt yttertak. se forøvrig egenerklæring.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	

OM TOMTEN:

Fin tomt i ett populært hytteområde, med flott utsikt ca 100 meter fra havet med lang solgang. Litt bratt adkomst fra hovedvei på oversiden av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Maskinlaftet hytte som står på pilarer. Er utlekkret og etterisolert med 10 cm glava, kledd med liggende trepanel. Det gjenstår 2 vegger, se forøvrig egenerklæring.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin hytte som er påkostet de siste årene. Noen arbeider gjenstår. Hjemmelshaver opplyser om at spillblekk over vinduer bør forlenges.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det har vært tilsyn på det elektriske anlegget nylig, ingen anmerkninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger er i 3" maskinlaftet tømmer og er beiset innvendig, tak har hvitmalt trepanel, og gulv er lakkert 60 mm trebord.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eiendommen skal legges ut for salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Se egenerklæring, godt beskrevet der.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2.000.000	
- Fradrag:	1.400.000	
= Teknisk verdi bolig:	600.000	600.000

Tomteverdi:		300.000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 900.000
--	--	------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>720.000</i>
---	--	----------------

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi er satt etter teknisk verdi som ny i dag, med fratrukk for alder og slitasje. Det er også hensyntatt oppgraderinger som er gjort de senere år. Sammenlignbare salg er nabohytter som er solgt i henholdsvis 2018 og 2021 for henholdsvis kr 800.000,- 12/124 og kr. 550.000 for 12/63 i 2021

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1. Etasje	49	4,8	53,8	60
Sum bygning	49	4,8	53,8	60

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

Stue, kjøkken, 2 soverom, gang og bad.

S-ROM:

Bod med inngang utenfra på trapp.

MERKNADER OM AREAL:**MERKNADER OM ANDRE ROM:****GARASJE / UTHUS:****BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Petter Bjørkli

Svenne og Mesterbrev i rørleggerfaget, 35 års erfaring, kurset gjennom BMTF i tilstandsanalyse og skadetakst.

20/01/2023



Petter Bjørkli

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Støpte og murte pilarer fra byggeår, mest trolig at de står på fjellgrunn.

Merknader: Ingen synlige feil eller mangler på befaringdagen, det er laget en ekstra forstøtning i trykkimpregnert av hjemmelshaver under utskifte av vinduer med verandadør.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Terreng er skrånende.

Merknader: Se forøvrig egenerklæring da det opplyses andet på våren renner smeltevann under hytten.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene og funnet i orden.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Ytterveggene er etterisolert med vindsperre og kledd med liggende trepanel i 2017-2018. Det gjenstår 2 vegger.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Det er satt inn nye vinduer og verandadør i stue og soverom. Det gjenstår og bytte på sanitærom og kjøkken, vinduene er på stedet og følger med på kjøpet.

Merknader: Spillblekk over vinduer bør forlenges. Opplyst av hjemmelshaver. Ytterdøren er ikke byttet, ukjent årstall. Verandadør har slått seg og kniper noe. mulig det kan justeres.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade og skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Hjemmelshaver opplyser at yttertekking mest sannsynlig er fra byggeår, og at den var planlagt byttet.

Merknader: Det opplyses også at lekter for lufting ligger horisontalt på taket og ikke i fallretningen. Oppbygging av is på yttertaket tyder på varmegjennomgang.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1972

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Lufting ligger horisontalt, og tekking er mest sannsynlig fra byggeår.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Nybygd i 2020, se forøvrig punkt 14 i vedlegg til egenerklæring. Det mangler rekkverk.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Nytt stubbloftsgulv lagt i 2018 pga vannskade.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet er ikke bygget som våtrom, dusjkabinett og vannrør er ikke montert etter rehabilitering i 2018, og avløp er tenkt å føres til under hytte. Kun sommervann.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Ikke vann påsatt da det kun brukes om sommeren.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen**

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS**

TG iu 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Kun sommervann

Merknader:

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Bereeder var tappet ned da den kun brukes om sommeren.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.5 Ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 1** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: TG1 gis da det har vært el-kontroll i Oktober 2022 uten anmerkninger.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen våtrom i Hytta. Cinderella forbrenningstolett fra 2018. Kun sommervann og gråvann ledes ut til terreng. Se forøvrig vedlegg til egenerklæring som er veldig utfyllende.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Oppbygging av lufting under taktekking / ståltak bør sjekkes, det stevler is på yttertaket. Bør sjekkes om det er mus i stubbgolv. Se punkt 34 i vedlegg til egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 gis med bakgrunn i alder på pilarene.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tg 2 gis med bakgrunn i opplysninger gitt i egenerklæring og at tekkingen er moden for utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG 2 gis pga alder