

Takstrapp
 Holmevikvegen 484
 6815 Førde



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Odin Tefre

Dato: 21/05/2025

Sælasteinen 20

Naustdal 6817

41698367

sunnfjordtakstkontor@gmail.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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:80, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Kjell Ove Herstad og Ann Karin Opheim
Seksjonsnr:	(Ikkje seksjonert)
Festenr:	(Ikkje festetomt)
Andelsnr:	(Ikkje andelseigedom)
Tomt:	979,8 m ² m ²
Konsesjonsplikt:	Nei – bustad-/fritidseigedom i regulert område utan landbruksplikt
Adkomst:	Adkomst via privat veg med tinglyst vegrett frå hovudveg.
Vann:	Privat brønn / borehol (bora vassforsyning)
Avløp:	Minireinseanlegg installert i 2024
Regulering:	Bebyggelse og anlegg (AR50 - Arealtype 30)
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	500 000
Byggeår:	1986

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

12.05.2025

Befaringa blei gjennomført under gode værforhold med sol og opphaldsver, noko som gav normale tilhøve for utvendig inspeksjon. Det var ikkje snø eller is som hindra synfaring av tak, fasadar eller uteareal.

Forutsetningar:

Eigedomen var møblert på befaringstidspunktet. Det blei ikkje flytta på fast inventar, møblar, innreiingar, tepper eller anna lausøyre, og det kan difor ikkje utelukkast at det kan vere skjulte skadar eller tilstandar på flater som ikkje var tilgjengelege for inspeksjon.

Målingar og vurderingar er basert på visuell observasjon og tilgjengelege romflater, utan destruktive inngrep. Eventuelle manglar ved skjulte konstruksjonar, bygningsdelar bak innreieing eller under golv, er ikkje vurdert.

Oppdragsgiver:

Kjell Ove Herstad

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg på ei selveigd tomt med registrert areal på 979,8 m², i lett skrånande terreng med flott utsikt over Førdefjorden. Tomta er opparbeidd med grusa bilveg heilt fram til hytta, og det er tinglyst vegrett fram til parkeringsplass ved gardsveg. Vidare tilkomst går over eigd grunn.

Tunet er planert, og det er etablert grøft med røranlegg i samband med tilkomstveg. I 2024 vart utearealet ytterlegare oppgradert med tilsådd grasplen. Tomta framstår som naturleg opparbeidd og godt utnytta.

Eigedomen har god solgang og skjerma beliggenheit, med nærleik til både sjø og fjellterreng. Plasseringa gir gode utsynsforhold og høve for rekreasjon eller eventuell utleige. Tomta er ikkje inngjerda, men ligg fredeleg til i eit etablert hytteområde.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er oppført med tradisjonell trekonstruksjon over ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggane er utført som bindingsverk med ståande trekledning. Takkonstruksjonen er saltak, tekt med asfalt takshingel (lagt nytt i 2021) over eldre undertak og sperrekonstruksjon. Undertaket vart ikkje bytta ved legging av ny tekking, då det framstod som i god stand. Samstundes blei takrenner, beslag og vindskier skifta.

Innvendige veggjar og himlingar er i hovudsak kledde med trepanel. Bygget er delvis fundamentert på ringmur og delvis på plate på mark, med krypkjellar under delar av konstruksjonen.

Vindauge og ytterdør vart skifta i 2016 og har karm i tre med isolerglass. Balkongdør er også frå same periode.

Byggemetoden er i tråd med normal utføring for fritidsbustader oppført i perioden, med seinare oppgraderingar på fleire bygningsdelar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eigedomen framstår som godt vedlikehalden og i normalt god teknisk stand sett opp mot alder og bruk. Det er gjennomført fleire oppgraderingar over tid, og bustaden har funksjonelle løysingar som tilfredsstillar dagens bruk. Enkelte bygningsdeler har normal elde og slitasje, medan tekniske installasjonar og innvendige overflater i stor grad er oppgraderte og held god standard. Det er ikkje registrert forhold som vesentleg reduserer bustadens tekniske verdi, utover det som er kommentert i dei einsskilde punkta.

ANNET:**Skadedyr:**

Det vart registrert maur i kjøkkenområdet og musebæsj i luker på hems.

Det er ikkje observert skjeggkre ved synfaring.

Verktøy brukt under befaring:

- Protimeter MMS3 – fuktmåling
- Leica Disto D2 – laser avstandsmåling
- BOSCH GLL 3-80 C – krysslaser
- Protimeter BLD9800-C – materialmåling
- Meterstokk – manuell kontroll

DOKUMENTKONTROLL:

Følgjande dokument er lagt til grunn i vurderinga:

Utskrift frå grunnboka, innhenta via Kartverket

Reguleringsinformasjon frå kommunale karttenester

Risikorapport for området, datert 13.05.2025, utarbeidd etter befaring, men vurdert som relevant grunnlag og vedlagt rapporten

Det er ikkje lagt fram bygningsteikningar, ferdigattest eller anna byggesaksdokumentasjon. Areal, tekniske vurderingar og romfunksjonar er derfor basert på visuell synfaring og målingar på staden.

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

Innvendige overflater i hytta er gjennomgåande prega av trepanel, både på veggjar og i himlingar, med variert behandling gjennom oppgraderingar frå 2016 og fram til 2024. Det er brukt ulike typar beis, måling og overflateprodukt av høg kvalitet, og fleire rom er jamleg vedlikehaldne eller moderniserte i denne perioden.

Stove og kjøkken har panelte veggjar beisa med Tyrilin Panelbeis i fargane 0106 Seter og 0104 Isrose. Taket er behandla med Scanox Panelhvit SP-28, og golva er lagt med heiltre furugolv. Dører og trapp til hems blei sprøytemåla i 2016 med Lady Supreme Finish 40 i farge 1453 Bomull (S0502-Y).

Gang og gjesterom (soverom 3) blei oppgradert i 2017 med beisa veggjar i tilsvarende fargetonar og måla himling. Det vart brukt Scanox Panelhvit og Lady Supreme Finish i same fargekodar som ovanfor.

Soverom på hems blei oppgradert i 2022, med beising av tak, veggjar og senger.

Badet blei totalrenovert i 2024 med moderne materialval. Veggjar er kledde med baderomsplater, og det er lagt belegg på golvet. Innvendige røyr og varmtvassberedar vart også skifta i samband med reoveringa.

Generelt: Det er dokumentert jamleg overflatebehandling og vedlikehald i perioden 2016–2024. Overflatene har normal bruksslitasje, men framstår med god visuell standard og moderne uttrykk, typisk for velhalden fritidsbustad.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hytta har vore gjennom fleire oppgraderingar og vedlikehald i perioden 2016–2024. Følgjande vesentlege tiltak er utført etter opplysningar frå eigar:

2016–2017:

- Innvendige overflater beisa og måla (stove, kjøkken, gang og gjesterom)
- Alle vindauge og balkongdør skifta
- Ytterdør skifta
- Ny tilkomstveg planert og vassforsyning bora

2020–2021:

- Ny vedovn installert
- Heile hytta utvendig måla
- Nye takteking, vindskier, forbord, takrenner og pipehatt

2022:

- Overflater på hems (veggjar, tak og møblar) beisa

2023–2024:

- Luft-til-luft varmepumpe installert
- Sikringsskap oppgradert med automatsikringar
- Etablert teknisk rom i kjellar
- Installasjon av minireinseanlegg og vassinntak til kjøkken/bad
- Varmtvassberedar installert
- Bad totalrenovert
- Uteområde planert og opparbeidd med grasplen

Endringane vurderast som vesentlege og har oppgradert både teknisk standard og funksjonalitet i høve til opprinneleg tilstand.

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:	2 850 000	
- Fradrag:	570 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 280 000	2 280 000

Tomteverdi:		470 000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 750 000
------------------------------------------	--	--------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		2 475 000
--------------------------------------------	--	-----------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Marknadsverdien er sett ut frå ei samla vurdering av eigedomen sin tekniske tilstand, standard, beliggenheit, storleik og tilgjengeleg marknadsdata for tilsvarende eigedomar i området. Vurderinga byggjer på visuell synfaring utan destruktive inngrep, eigaropplysningar, dokumentasjon og takstmannens faglege skjønn. Det er teke omsyn til tekniske avvik, normal slitasje og oppgraderingar som påverkar verdien. Verdien reflekterer det ein realistisk kan forvente at eigedomen vil bli seld for i ein open marknad på vurderingstidspunktet.

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.

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.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Hovudplan	55		55		55	
Hems				18,5		
Krypkjellar				68,5		
Utvendig bod (plattung)						
						5
SUM BYGNING	55	5	60	87	55	5
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken/stove (open løsning), soverom 1, soverom 2, soverom 3.

Totalt bruksareal internt (BRA-i): 55 m².

Alle rom har fri takhøgd over 1,90 meter og inngår som primære opphaldsrom.

BRA-e:

Utvendig bod med separat inngang frå plattung, fysisk tilknytt bustaden.

Totalt bruksareal eksternt (BRA-e): 5 m².

Boden tener bustaden, men har ikkje tilkomst via det indre arealet.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet i denne rapporten er oppmålt av takstmann på staden, og er utført etter prinsippa i NS 3940:2023 og Norsk Takst sin rettleiar for arealmåling. Alle målingar er basert på innvendige mål ved golvnivå og gjennomført med laserinstrument. Ved skråtak er det kun areal med fri takhøgde på minimum 1,90 meter som er rekna som bruksareal (BRA). Areal med fri høgde mellom 0,60 og 1,90 meter er klassifisert som tilleggsareal (TBA), og areal med høgde under 0,60 meter er ikkje teke med i berekninga.

Oppgitte areal i rapporten kan avvike frå opplysningar i offentlege register, byggemeldingar eller tidlegare salgsdokument. Areal er å rekne som ei reell oppmåling av eksisterande situasjon på befaringdagen, og må ikkje forvekslast med godkjente areal i byggesak.

Takstmannen kan ikkje ta ansvar for konsekvensar knytt til bruk eller tolking av tidlegare oppgjevne areal. Det er oppdragsgjevar sitt ansvar å nytte opplysningane i samsvar med føremålet til rapporten, og å vurdere om ytterlegare kontroll eller godkjenning frå offentlege myndigheiter er naudsynt.

GARASJE / UTHUS:

Ingen Garasje eller Uthus på eiendom

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:***Odin Tefre**

Odin Tefre har ei brei og tverrfagleg bakgrunn innan bygg- og anleggsbransjen, med solid praktisk erfaring og relevant utdanning. Han er utdanna røyrleggjar med fagbrev og har ein bachelorgrad i bygg- og anleggsingeniørfag. I tillegg har han gjennomført takstmannsutdanning via Byggmesterforbundet (BMTF), og fullført spesialiseringskurs i eksisterande bygg samt Modul B Våtrom – Leing av prosjektering og utføring (FFV).

Dei siste åra har han jobba som takstmann og Enova-sertifisert energirådgjevar, og har i tillegg mange års erfaring som anleggsleiar i ulike prosjekt. Med denne kombinasjonen av erfaring, fagkunnskap og sertifiseringar tilbyr han grundige vurderingar og ei profesjonell tilnærming i alle oppdrag.

21/05/2025



Odin Tefre

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.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Krypkjellaren er delvis etablert over naturleg fjell, og det er observert innsig av vatn frå terreng/fjell.

Merknader: TG 2 er sett på bakgrunn av innsig av vatn frå fjell/terreng i krypkjellaren. Det er ikkje skade på konstruksjonar, men tiltak for betre fuktsikring bør vurderast.



TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypkjellaren er tilgjengeleg via utvendig dør og vart inspisert i full utstrekning. Deler av rommet er over naturleg fjell og støpt dekke. Det er etablert teknisk rom med XPS-plater på vegg og golv. Himling er kledd med asfaltimpregnerte plater. Rommet framstår som ryddig og funksjonelt, med synlege føringar for tekniske installasjonar, men utan lukka fordelarskap.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomta er lett skrånande og består i stor grad av synleg fjell i dagen. Fjellet har fleire stader fall inn mot bygget, og det er registrert at overflatevatn frå fjell og terreng blir leia i retning grunnmur. Det er etablert noko drenering på deler av tomta. Det er ikkje observert fukt- eller konstruksjonsskadar ved tidspunkt for befaring.

Merknader: Fjellformasjonar og terreng gir naturleg vassføring inn mot grunnmur. Det bør vurderast ytterlegare tiltak for å sikre tilstrekkeleg overvatnshandtering og avrenning vekk frå bygning.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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.

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

Ytterveggene er oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon og kledde med ståande bordkledning. Kledninga verkar å vere i god stand, med normal overflatetilstand og utan vesentlege skadar. Det er noko slitasje og verknad frå vær på enkelte bord, særleg på nedsida av platinga mot sørvest, men dette vurderast som normalt ut frå alder og utforming. Det er ikkje observert opne gjennomføringar, rote eller andre feil på tidspunkt for synfaring.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauge og ytterdører er skifta i 2016 og framstår i god stand. Vindauga er hovudsakleg sidehengsla, med unntak av vindaugget på hemsen som er topphengsla. Det er benytta isolerglass (opplyst U-verdi ca. 1,2). Karmar er i tre, og det er ikkje observert skadar eller vesentlege svakheiter ved beslag, omramming eller tetting.

Vinduet på boden ser ut til å vere frå byggetid og er ikkje oppgradert saman med resten.

Merknader: Normalt vedlikehald må påreknast i åra framover, men det er ikkje registrert konkrete avvik.

4. Tak

TG 1 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 eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Taket er tekt med asfaltshingel og framstår som nytt. Tidlegare var det torvtak, og det er opplyst at omtekking er utført i 2021. Det er observert noko mosevekst enkelte stader, men ingen synlege skadar eller svakheiter. Befaring er gjort frå bakkenivå.

Merknader: Befaring er gjennomført frå bakkenivå grunna tilkomst. Det er ikkje gjort vurderingar av undertak eller takkonstruksjonar frå innsida.

TG 1 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2021

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket har ny tekking fra ca. 2021, då tidlegare torvtak blei fjerna. Det er ikkje gjort inngrep for å vurdere undertak og lekter frå innsida. Takflate har god helling og tekking framstår i normal teknisk stand. Det er observert noko mosevekst på enkelte parti.

Merknader: Befaring er gjort frå bakkenivå. Underdetaljar som lekter og undertak er ikkje kontrollert, men det er ikkje indikasjonar på skadar.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er gjort visuell observasjon av hems og tilkomst til kaldloft via luker. Det er registrert spor etter mus i form av ekskrement i deler av konstruksjonen. Elles ingen synlige skadar eller fuktmerker ved synfaring. Det er ventilering i raft.

Merknader: Det bør vurderast tiltak mot skadedyr for å hindre vidare inntrenging, samt følgast opp med reinsing og eventuell sikring ved tetting av opne punkt.



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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

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

Det er ikkje observert vesentlege skadar eller svekkingar på verandaen. Rekkverk og konstruksjon verkar tilfredsstillande ved visuell vurdering.

Merknader: Vanleg vedlikehald må påreknast.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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.

Overflater består av platekledning tilpassa våtrom. Det er ikkje observert skader, riss eller fuktskjolder. Himling er av malt panel og vurdert til å være i god stand.

Merknader: Badet er nyttare tidsmessig og framstår med god teknisk utføring og utførelse.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Overflata er jamn og utan synlege skadar. Det er tilfredsstillande fall til sluk og tilstrekkeleg høgdeforskjell mellom membran ved dørterskel og topp sluk.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er oppgradert med nytt tettesjikt og slukløsning i samband med totalrenovering i 2024. På befæringsdato var vegg fra entre/gang inn til badet open, noko som gav god tilkomst til konstruksjonen bak våtsone.. Dette gjorde det mogleg å gjennomføre fuktkontroll på korrekt måte utan behov for boring i tilstøytande rom eller frå undersida. Det vart ikkje observert avvik eller teikn til fukt ved inspeksjonen. Veggplata er i ettertid sett tilbake og området isolert.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er 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 trykk i vannkran.

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

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

Kjøkkeninnreiinga er frå byggetid og framstår med normal bruksslitasje. Frontar og skrog har synlege teikn til alder og bruk, men funksjon og standard er typisk for perioden. Det er montert oppvaskkum i stål og kjøkkenkran. Under overskap er det etablert lysarmatur, men det er ikkje ventilator.

Vassinstallasjonen er oppgradert i 2024, og det er lagt nytt røyr-i-røyr-system i samband med rehabilitering av bad. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøleskap og mikrobølgeovn.

Merknader:

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 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Fordelarskap for rør-i-rør-system er montert synleg på vegg i krypkjellar, og rør er tydeleg merka. Det er ikkje etablert avrenning til sluk, og eventuelt lekkasjevatt vil kunne renne ned i grunnen under isolasjonsplater.

Merknader: Sjølv om plasseringa i krypkjellar gjer at vatn kan renne ned i underliggande massar, vil lekkasjevatt kunne samle seg mellom isolasjonsplater og trekonstruksjonar. Det bør difor visast varsemd, og ein bør vurdere tiltak for betra lekkasjesikring.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvassberedar er installert i 2024 og plassert i teknisk rom i krypkjellar. Tilkomst og rørtilkoplingar er synlege. Det er ikkje etablert lekkasjesikring eller oppsamling for lekkasjevatt.

Merknader: Ved eventuell lekkasje vil vatn kunne renne ned mellom isolasjonsplater i golvet og vidare i grunnen. Det er ikkje etablert sluk eller andre tiltak for å lede vekk lekkasjevatt. Det bør vurderast tiltak for å redusere risiko for vasskade over tid.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Bustaden har varmesentral bestående av vedovn og luft-til-luft varmepumpe. Vedovnen er plassert i stova og montert på brannmur. Varmepumpa vart installert hausten 2023 og er plassert med utedel på yttervegg og innedel i opphaldsrom. Anlegget fungerer tilfredsstillende og gir god effekt.

Merknader: Varmesentralen gir god og effektiv oppvarming. Det er ikkje registrert avvik knytt til anlegg eller plassering.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bustaden har naturleg ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk på badet, der det er montert ei fuktstyrt vifte som aktiverast automatisk ved høgt fuktnivå. Det er ikkje ventilator eller mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Ventilasjonen vart vurdert som tilfredsstillende ut frå bustadens bruk og alder. Det vart ikkje observert lukt, fukt eller mugg ved synfaring.

Merknader: Kombinasjonen av naturleg ventilasjon og fuktstyrt mekanisk vifte på badet gir tilfredsstillende luftutskifting i rom med behov for avtrekk.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er plassert i gang ved entré og består av automatsikringer med jordfeilbrytarar og overspenningsvern. Det er utført punktvis oppgraderingar, blant anna ny el-installasjon til bad og varmpumpe i perioden 2023–2024. I tillegg vart det installert automatsikringer i sikringsskapet i 2023. Kursforteikning er tilgjengeleg på innsida av skapdør.

Det vart ikkje observert synlege skadar på leidningar, brytarar eller komponentar ved synfaring. Det er heller ikkje registrert teikn til varmgang, brunsvidde punkt eller laus festing. Anlegget framstår som ryddig og oversiktleg.

Merkelapp frå Eltel Networks AS datert 14.08.2017 er til stades i skapet. Samsvarserklæringar for nyare arbeid skal vere tilgjengeleg hos eigar.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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 bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Bustaden har vore gjenstand for jamnleg oppgradering i perioden 2016–2024. Det er mellom anna etablert nytt teknisk rom i krypkjellar, lagt inn nytt vassinntak med boret brønn, bygd nytt bad og installert nytt minireinseanlegg. I tillegg er det installert ny luft-til-luft varmepumpe (2023) og oppgradert det elektriske anlegget i fleire omgangar.

Eigedomen har adkomst via privat veg. Det er tinglyst vegrett fram til parkeringsplass ved gardsveg, og vidare går det grusa bilveg over eigd grunn fram til sjølve hytta.

Ligningsverdi (anslått): kr 500 000,-

Ligningsverdi for fritidseigedomar vert fastsett av Skatteetaten etter eigne sjablongmodellar basert på areal, byggeår og geografisk plassering. Estimateret ovanfor er ein tilnærma verdi basert på tilgjengeleg marknadsdata og vanleg sjablongnivå.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Skadedyr: Det er registrert museekskrement i kaldloft/hems og maur i kjøkkenområdet. Det bør gjennomførast skadedyrkontroll for å sikre at problemet ikkje er vedvarande.

Lekkasjevarsling: Installering av lekkasjesensorar og eventuelt oppsamlingskar i teknisk rom i krypkjellar anbefalast grunna manglande sluk og potensiell risiko for vasskadar.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Innsig av vatn i krypkjellaren via naturleg fjell tyder på at fuktsikring og drenering ikkje er tilstrekkeleg til å halde grunnforholda tørre. Det er ikkje påvist skade på konstruksjonar, men tilhøva utgjør ein potensiell risiko for framtidige fuktskadar, særleg ved periodar med mykje nedbør eller snøsmelting. Det bør vurderast tiltak for betra drenering eller lokal avleiing av overflatevatn rundt bygget.
1.3	Terrengforhold
	Naturlege terrengformasjonar medfører risiko for overflatevatn mot bygget. På sikt kan dette medføre fuktrelaterte skadar om ikkje tiltak blir vurdert. Det er difor sett TG2 sjølv om det ikkje er observert skadar i dag.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG 2 vert gitt på bakgrunn av påviste spor etter skadedyr i konstruksjonen. Dette kan innebære risiko for framtidig skade dersom tiltak ikkje vert sett i verk.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2 vert sett grunna manglande sluk under fordelarskap og fare for fuktansamling i konstruksjonar ved lekkasje, sjølv om anlegget er plassert i krypkjellar.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG 2 er sett grunna manglande lekkasjesikring i form av sluk eller oppkant under beredaren, sjølv om plassering i krypkjellar reduserer konsekvensen ved lekkasje.