





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sandodden 71, 2967 LOMEN
 VESTRE SLIDRE kommune
 # gnr. 28, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 26.06.2024

Rapportdato: 26.06.2024

Oppdragsnr.: 20062-1614

Referansenummer: WC7674

Autorisert foretak: Takstkantoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
gudbrand@valdrestakst.no
911 81 534



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

GENERELL BESKRIVELSE

Hytte, anneks og badstuehuset er bygd opp av eldre laftede bygninger, hvor disse er flyttet og oppført slik de fremstår pr. dd i 1973.

Uthuset og naustet er bygd noe senere og i mer tradisjonell utførelse ihht oppføringstidspunktet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i kombinasjon laft og ordinært bindingsverk, -hvor stue og kjøkkendel er og holdt i laftet tømmer og soveromsdel med vindfang/gang samt 'Jomfruburet' som oppført i tradisjonelt bindingsverk.

All utv. fasade med stående tømmermannspanel. Torvtekket saltak samt smårutede vinduer. Skifersatte terrassearealer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Heltre gulv gjennomgående i alle oppholdsrom, støpt gulv med formskåret skifer samt støpte gulv med fliser på baderomsgulv.

Tømmervegger i stue og kjøkkendel samt trepanel på øvrige vegger.

Trepanel i soveromsdel samt tømmeråser i stue og kjøkkendel med overliggende innvendig taktro av trepanel.

Belisting med glattkantlister med rund kant som dør og vindusgerikter.

Glattkant med rund kant som gulvlist samt enklere skyggelist i himlinger.

Hytten har 3 stk piper, hvor det antas at pipen i jomfruburet er murt opp som en elementpipe og de 2 andre som teglsteinspiper - en i soveromdel samt en dobbelpipe i stuedelen, hvor det i stue er ett pipeløp for gruepeisen og ett for vedovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjbad med støpte gulv med varmekabler og helflisede overflater - gulv samt vegger i dusjnisen - trepaneler på vegger forøvrig. Trepaneler i himlinger.

Dusjnise med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk - forheng.

Gulvmontert vannklosett i egen nisje samt servanstskap i heltre med 2 stk porselensservanter med ett-greps blandebatteri.

Overskap samt større speil.

Ett sluk, plassert inne i dusjnise.

Klaffeventil i yttervegg som avventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god heltre kvalitet, levert fra snekkerverksted som 'skreddersøm' - behandlede skrog og dører/fronter.

Heltre benkeplate i edeltre - oljede overflater.

Vaskebeslag med to kummer - ett-greps blandebatteri med lav tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate.

Kjøle- og fryseskap som innbygning.

Oppvaskmaskin med dørfront.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

'Jomfruburet' er ett tilbygg til hytten, oppført samme tid som øvrige, men bygd sammen med hytten via takkonstruksjoner og overbygde svalgangsløsninger.

Oppført i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med støpte platefundamenter til terreng (Gulv til grunn). Utvendige fasadelikhet med øvrige med stående tømmermannspanel og torvtekket saltak samt smårutede vinduer.

Innvendig med ett rom for varig opphold med støpte gulv med formskåret skifer samt trepaneler til vegger og i himlinger.

Murt pipe og peisovn som vedfyrt ildsted.

Avdelt toalettrom samt gang med støpte gulv med fliser - trepanel til vegger.

Innlagt strøm for lys og varme.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Private vann og avløpssystemer med vann via egen kilde samt svart- og gråvannsavløp til eget anlegg (Som ligger på nabotomten).

Vanninntak ført inn i teknisk rom i kjeller under kjøkken.

Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Større varmtvannsbereder.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber.

Elektrisk anlegg fra byggeår med senere oppgraderinger.

Hovedtavle/sikringsskap er plassert i teknisk kjeller under kjøkkengulvet, hvor det ses nyere opplegg med bla jordfeilautomater.

Fjernavleser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Badstuehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus/bod

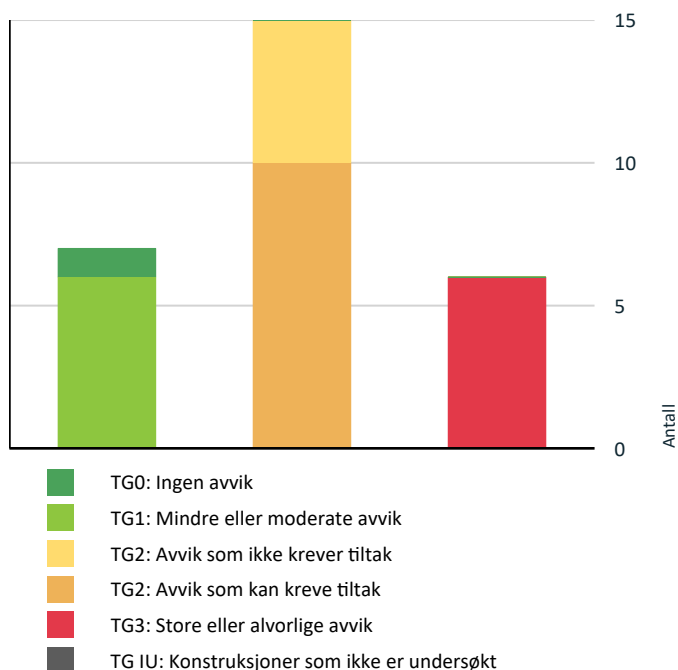
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

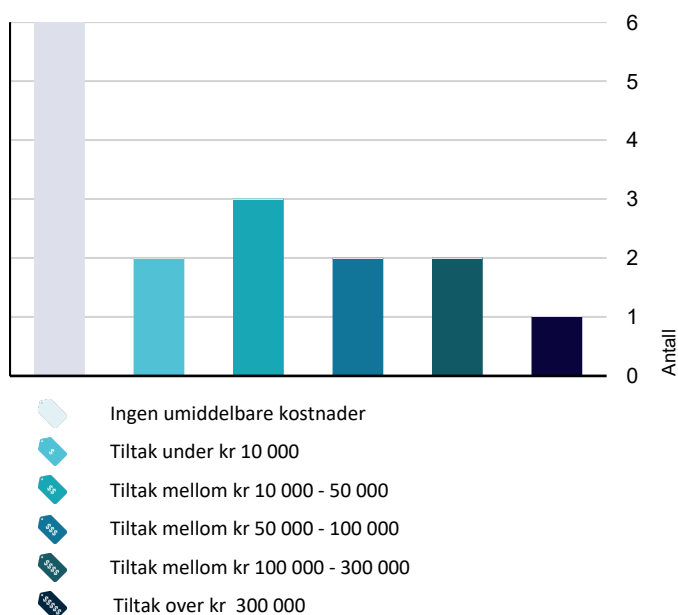
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Jomfruburet > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

Anvendelse

Rom for varig opphold - Fritidsbolig

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med torv som ytre tekking. Robust, bærende undertak (rupanel el.l).

- Kommentar:

Det skal merkes at tekkingen bare er besiktiget fra terreng, og at tekkingen er fra byggeår.

Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.

Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.

Det skal imidlertid merkes at tak med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstyper.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Det ses endel gammel mosevekster og til dels noe kraftigere vekster i form av røtter av busker.

I tillegg er det påvist fukt/sopp ol i deler av innvendig rupanel på del av taket i tilbygd soveromdel - ukjent om dette er pga taklekkasje eller kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må beregnes tiltak med ettersyn og event. utskifting av både torvtekket og underliggende papp og membrantekkinger.
Merk kostnad for åpning av tak i forbindelse med påviste vannmerker inne på loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Prefabrikerte tretakrenner med kjettingnedløp til terreng.

- Kommentar:

Merk at det ikke er etablert takfotbeslag, og at bjerkenever som er montert under platonpappen svinger innover mot sperreender. Bjerkenever ses med varierende innfesting, dels steder hvor denne er falt av.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kjettingnedløp fra takrenner leder vannet direkte til terreng, hvor det er naturlig fallforhold rundt bygget.

Inne på loft er det påvist mulighet for uttett beslagsløsning rundt pipe i soveromsdel.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.

Det har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales vurdert å montere stigetrinn og feierplattformer på alle pipene jfr. lovregulerte forhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



et ses samlet 3 stk piper - alle uten stigetrinn og feierplattformer.

Tilstandsrapport



Bildet viser takrenneløsningen med stålkroker for trefrenner festet direkte til sperrendene, samt at det ikke er noen beskyttende beslagsløsninger.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i kombinasjon laft og ordinært bindingsverk, -hvor stue og kjøkkendel er og holdt i laftet tømmer og soveromsdel med vindfang/gang samt 'Jomfruburet' som oppført i tradisjonelt bindingsverk.

All utv. fasade med stående tømmermannspanel.

Samtlige vegger på laftet del (Stue og kjøkken) er lektet ut og for innfesting av kledningen.

Innvendig med synlige tømmerkonstruksjoner i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggkonstruksjonen/bindingsverkskonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Utv. kledning ligger også etablert direkte til tømmerveggen, uten etablert luftespalte, hvor det skal merkes naturlig varmegjennomgang (Konveksjon).

Det er påvist ordinære alders- og bruksslitasje ihht ytre påkjenninger i ytterkledningen.

Merk at detaljemessige forhold ikke samsvarer med dagens anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, -da det ved besiktigelse ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av f.eks manglende lufting.

Det henvises til alminnelig slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser i stue og kjøkkendel (Opprinnelig laftebygg) samt kaldloftskonstruksjon med plassbygde konstruksjoner med bla kneveggsbæring i øvrige deler av hytten/soveromsdel.

- Kommentar:

Det er på kjøkkendel og i entre nedsenket innvendig himling, men det antas å være videreført sperrekonstruksjon som i stue.

(Ikke besiktiget kaldloft over kjøkken.).

Kaldloftet over soveromsdel er besiktiget av takstmann via luke i gang, og det som kunne ses fra lukeåpninger, viste plassbygd konstruksjon med bla bærende knevegg i midten samt bærende trykkstag forøvrig. Påvist partier med fuktgjennomgang/taklekkasje alternativt er skade som følge av kondenseringer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår, hvor det er etablert sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser i stuedelen samt kaldloftskonstruksjoner med innvendige flate himlinger i øvrige deler av bygget.

Det ses spinklere sperrer, hvor det antas at takisolasjonen ligger uten lufting ut mot yttervegger (Ingen spalte er registrert i gesims, noe som tilsier uluftet løsning etter takraftet/takkanten og følgelig ingen videre lufting videre oppover i konstruksjonen).

Besiktigelse viste at takisolasjonen ligger helt opp og i kontakt med rupanel, uten noen form for luftespalter el.l. Dette tilsier da at det blir varmegjennomgang i konstruksjonen (Konveksjon) og dermed også kondenseringsproblemer.

Det er også registrert fuktskader som følge av lekkasje eller event. kondenseringsproblemer som følge av manglende/dårlig luftespalte i raft. Himlingsisolasjonen ses å ligge med overdekkende sydd matte.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å etablere/lager luftespalte i raftet ved å kutte kledningsbordene i en avstand til rupanel på ca 50 mm (5cm), for deretter å legge inn en plate som klemmer ned isolasjonen og derav lager luftespalte inn på kaldloftet via raft. Det må også monteres netlonrør (Fluetettinger som slipper inn luft). Påviste områder med fukt og sopp, vil naturlig tørke opp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det ses at isolasjonen ligger helt opp mot rupanel, uten noen form for etablert luftespalte. Det ses svertesopp.

Tilstandsrapport



Påvist fuktproblematikk som følge av lekkasje (Antatt årsak), alternativt som følge av kondenseringer

! TG 2 Vinduer

Opprinnelig del:
1+1 lags koblede med enkelt glass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme.
Sidehengslinger og haspelåsninger.
Trellemmer/skodde som utv. beskyttelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det ses avvik på utførte arbeider opp mot dagens anbefalinger vedr. anslutninger av f.eks kleddingsbord til beslag jfr. luftespalter ol.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Underligger er ført helt ned og i kontakt med beslaget. Dette er ett forhold som tilsier at det kan bli fuktopptrekk i endeveden og fuktskade/råteskader. Det anbefales å snitte inn og å lage en spalte ned mot beslaget på 3 til 5 mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Dører

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og mindre glassfelt.

En-fløyet terrassedør med større glassfelter.

- Kommentar:

Hoveddør og terrassedør er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Det er ca 45 kvm samlet markterrasse, i form av overbygde svalgangsløsninger, både i i forbindelse med øvre langside/hovedinngangen til hytte og 'Jomfuret' samt markterrasse ut for nedre langside med deler som overbygd og dels åpent. Samtlige konstruksjoner er bygd opp som støpte og murte med skifersatte overflater.

Støpt halvvegg mot terreng på terrasse med innstøpte naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det skal merkes at alle konstruksjoner er fra byggeår, og at det ses dels noe mosevekst i fuger samt krakeleringer av fuger i gulv. Det er ikke foretatt sjekk av event. bom/om det er manglende liminnfestinger eller hulrom under skiferplater, men det antas ut fra alder at dette forekommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner krever ettersyn.



errasse ut for soveromsdel med skifersatte gulv samt oppmurt vegg mot terreng med naturstein og skiferavdekninger. Merk at store deler av konstruksjonen ligger utenfor takutspringet og at dette medfører påkjenninger av regnvann mm.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Heltre gulv gjennomgående i alle oppholdsrom, støpt gulv med formskåret skifer samt støpte gulv med fliser på baderomsgulv. Tømmervegger i stue og kjøkkendel samt trepanel på øvrige vegger. Trepanel i soveromsdel samt tømmeråser i stue og kjøkkendel med overliggende innvendig taktro av trepanel. Belisting med glattkantlister med rund kant som dør og vindusgerikter. Glattkant med rund kant som gulvlist samt enklere skyggelist i himlinger.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor det forutsettes oppspent til bærende dragersystem og punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav. Det antas å være støpt dekke som etasjeskille i bad.

Tilstandsrapport



Bildet viser del av blindkjeller under stue, hvor det ses etasjeskille av trebjelkelag. Merk at det ses ordinære fuktavsetninger iht ordinær luftveksling.

TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

- som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
- som står i vann
- som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
- med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne hytten er bygd i 1973 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke er videre krav til tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytten har 3 stk piper, hvor det antas at pipen i jomfruburet er murt opp som en elementpipe og de 2 andre som teglsteinspiper - en i soveromdel samt en dobbelpipe i stuedelen, hvor det i stue er ett pipeløp for gruepeisen og ett for vedovn.

Alle med pussede overflater over tak.

Innvendige overflater i dels pusset og malt utførelse, dels større murte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist fuktutslag og saltutslag på pipen inne i jomfruburet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas sjekk og ytterligere tetting rundt pipebeslaget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Kryp kjeller

Alle fundamenter i form av støpte vegger ført ned i terreng til fast grunn, hvor det er blindkjeller med full ståhøyde under hele bygget/hytten (Jomfruburet med støpt plate til terreng).

Blindkjeller er inspisert av takstmann og det ble da påvist at det er støpt gulv til grunn samt støpte kjellervegger.

Ordinære fuktavsetninger jfr. vanlige luftvekslinger ses i stubbeloft og trebjelkelag.

Det skal merkes at det kan komme inn vann i nedre deler av kjeller (under stuedel, hvor det er installert lenspumpe).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen påviste avvik utover ordinære fuktavsetninger jfr. luftvekslinger - tilstandsgrad 2 jfr. risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Dusjbad med støpte gulv med varmekabler og helfisede overflater - gulv samt vegger i dusjnisen - trepaneler på vegger forøvrig. Trepaneler i himlinger.

Dusjnise med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk - forheng.

Gulvmontert vannklosett i egen nisje samt servanatskap i heltre med 2 stk porselensservanter med ett-greps blandebatteri.

Overskap samt større speil.

Ett sluk, plassert inne i dusjnise.

Klaffeventil i yttervegg som avventilering.

- Kommentar:

Det skal merkes at baderommet i utgangspunktet er bygd opp ved byggeår, og at det senere er foretatt endel oppussinger til dagens overflatestand.

Inspeksjon i sluk viste denne å være i støpejern samt at det ikke er benyttet noen form for membran eller andre typer tettemetoder (Var heller ikke tilgjengelig ved byggeår).

Det ses også at trepanel på vegg er ført helt ned til gulv, noe som tilsier at hovedgulvet ikke har oppfylt kravet som våt sone.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er fra opprinnelig byggeår, og samsvarer ikke med dagens forskrifter vedr. fall til sluk, tetting ved gjennomføringer i gulv ol.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Rommet kan benyttes som det står, men det gjøres oppmerksom på at forandring i bruk kan medføre skjulte feil og mangler.

En full oppgradering av rommet til dagens forskrifter vil ha en kostnadsramme på over kr. 300'

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk i dusj - støpejernssluk - ikke benyttet noen form for moderne tettemetoder.



Bildet er tatt fra kjeller og viser gulvet rett under bad, hvor det ses avløpsgjennomføringer for både sluk og toalett samt servant. Som bildet antyder, antas det å være støpt dekke som konstruksjon/etasjeskille i bad.

ETASJE > BAD

! TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god heltre kvalitet, levert fra snekkerverksted som 'skreddersøm' - behandlede skrog og dører/fronter. Heltre benkeplate i edeltre - oljede overflater. Vaskebeslag med to kummer - ett-greps blandebatteri med lav tappetut. Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate. Kjøle- og fryseskap som innbygning. Oppvaskmaskin med dørrfront.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapesejner med vanninstallasjoner. Kjøkkenet ses å være av noe nyere dato/installert i 2005.

SPESIALROM

ETASJE > KOTT

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Enklere kott med hyller.

JOMFRUBURET > WC

! TG 2 Overflater og konstruksjon

'Jomfruburet' er ett tilbygg til hytten, oppført samme tid som øvrige, men bygd sammen med hytten via takkonstruksjoner og overbygde svalgangsløsninger.

Oppført i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med støpte platefundamenter til terreng (Gulv til grunn).

Utvendige fasadelikhet med øvrige med stående tømmermannspanel og torvteknet saltak samt smårutede vinduer.

Innvendig med ett rom for varig opphold med støpte gulv med formskåret skifer samt trepaneler til vegger og i himlinger.

Murt pipe og peisovn som vedfyr ildsted.

Avdelt toalettrom samt gang med støpte gulv med fliser - trepanel til vegger.

Innlagt strøm for lys og varme.

- Kommentar:

Det ses at alle innvendige overflater er nyere (antatt medio 1990 tall el.l. jfr. materialbruk).

Innvendig ses det innkasset del av mur (ukjent isoleringsmengde i denne konstruksjonen).

- Søknappliktige tiltak:

Denne delen av hytten er omsøkt og godkjent som uthus/vedbod, men ses idag å være bygd om de senere år med oppmuring av pipe samt innredning av bodrommet til rom for varig opphold samt at åpen overbygd inngangsparti er bygd inn og isolert som vindfang (Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt mindre tilbygg = søknadspliktige forhold - ukjent om det er omsøkt).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk at denne delen av hytten mest sannsynlig ikke er omsøkt/godkjent til den bruk den ses å ha pr. dd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må søkes bruksendring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Private vann og avløpssystemer med vann via egen kilde samt svart- og gråvannsavløp til eget anlegg (Som ligger på nabotomten).
Vanninntak ført inn i teknisk rom i kjeller under kjøkken.
Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Større varmtvannsbereder.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Alt av vannsystem er i utgangspunktet fra byggeår og dermed av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Merk alder og naturlige renoverings- og ettersynsbehov - spesielt ved endringer i bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det ses støpejernsrør fra opprinnelig byggeår - både åpnet og nedstøpte bunnledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer samt klaffeventil i vegg på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom under kjøkkengulv (adkomst til teknisk rom via luke i gulv).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg installert 2002 ihht fremviste opplysninger.
Hovedtavle/sikringssskap er plassert i teknisk kjeller under kjøkkengulvet, hvor det ses nyere opplegg med bla jordfeilautomater.
Fjernavleser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Utgravd, drenert og oppkultet byggegrube (Forutsettes).
Det ses tilbakefylt med stedlige masser (ikke telesikre masser).

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tydelig fuktgjennomgang i vegger som følge av manglende utv. fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må beregnes gravd opp og redrenert rundt bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren/ringmuren ses plasstøpt og antas ut fra byggeår og gjengs byggemetode at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Større sprekkdannelser i muren som følge av jordtrykk.
Det er påvist fuktgjennomgang i alle murer som følge av manglende utv. fuksikringer - ikke etablert noen form for utv. fuksikring på muren.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.
- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales at det graves opp rundt bygget, hvor man da kan fylle tilbake med mer telesikre masser.

Murer må utbedres ved å støpe på utv. forsterkningsvegg.

Det er ikke noe umiddelbart behov for tiltak.

(Event. tiltak med påstøp på eksisterende murer må ses i sammenheng med at det graves opp og dreneres rundt bygget).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Terrengforhold

Tomten ses som arrondert og tilpasset påstående bebyggelse, hvor den er inngjerdet.

Portstolper og slaggrinder inn mot tunet.

Forøvrig endel stedlig vegetasjon samt etablerte grøntarealer.

Skifersatte gangarealer samt noe markterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i svakt hellende terreng, hvor det ses terrengfall inn mot øvre langvegg av hytten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det forutsettes at når det blir foretatt redrenering rundt hytten, vil det være naturlig å senke terrenget og etablere fall vekk fra hytteveggen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er fra byggeår og er tilknyttet felles/private vann og avløpssystemer.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Merk alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes naturlige påkostninger ihht alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Septiktank

Privat avløpsanlegg med privat svart og gråvannssystem.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Rom for varig opphold - Fritidsbolig

Byggeår

1973

Kommentar

Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående bygg, -benevnt som annekst/Drengestugu oppført av en eldre laftet bygning (Gammelt stabbur - antatt medio 1800 tall), flyttet og reoppført på stedet i 1973.

Bygget er da etablert med ett rom for varig opphold med murt pipe og brannmur i pusset utførelse samt tilknyttet peisovn som vedfyrt ildsted.

Overbygd inngangsparti på byggets gavlside med tilkomst til utv. bod.

Støpte plate/ringmursfundamenter til etablert terreng, hvor ringmurskonstruksjoner er utført med utv. tørrstablet naturstein.

Laftede vegger og saltak som sperrekonstruksjon med torv som ytre tekking.

Tretakrenner med kjettingnedløp.

Smårutede vinduer samt ytterdør i delisolert utførelse som innadslående med trepaneler på utv. side.

Innbygd gavlinggang med støpte gulv med skifer.

Innlagt strøm for belysning.

- Kommentar:

Bygget fremstår i renoverert stand, hvor det er lagt frem billedserie som viser en større reparasjon av fukt- og råteskader i deler av yttervegger samt deler av trebjelkelaget.

Utvendig ses bygget utlektet og tilført stående tømmermannspanels om utv. fasade for videre påkjenninger av fukt.

Innvendig ses det etablerte sengeplasser.

Det skal spesielt merkes at det er påvist fuktmerker/blåved og lignende på innvendig himlingspanel og dels på øvre laftestokk i overgang tak/vegg etter langvegger - dette tyder på kondenseringer i takkonstruksjonen pga manglende/reduert isolering og lufting. Dette tilsier da varmegjennomgang (Konveksjon) i takkonstruksjonen, noe som medfører at det oppstår fukt/kondenseringer inne i konstruksjonen i overgang varm side til kald side på uthenget.

Det må vurderes å etablere bedre lufting av taket (Dette kan alternativt utføres ved å skifte ut torvtekket med f.eks oplettet tretak).



Badstuehus



Anvendelse

Våtromsfunksjoner.

Byggeår

1973

Kommentar

Opplyst

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående bygg, -benevnt som badstuehus oppført av en eldre laftet bygning (Gammelt eldhus - antatt medio 1800 tall), flyttet og reoppført på stedet i 1973 og da etablert med overbygd inngangsparti på byggets gavlside, baderom med dusjnise samt tilkomst til badstue med elektrisk badstueovn.

Støpte platefundamenter til etablert terreng samt støpte halvvegger med utv. tørrstabet naturstein.

Laftede vegger og saltak som sperrekonstruksjon med torv som ytre tekking.

Tretakrenner med kjettingnedløp.

Smårutede vinduer samt ytterdør i isolert utførelse.

Innbygd gavlinggang med støpte gulv med skifer samt oppmurt og skifersatt sittebenk.

Innvendig med støpte gulv og flissatte overflater samt helfliset dusjnise, pussede murvegger samt samtlige yttervegger innlektet og antatt isolert samt innvendige trepaneler.

Heltre servantskap med porselensservant.

Murt pipe med pussede overflater.

Innlagt strøm samt vann og avløp ført tilbake til kjeller i hytten og tilknyttet samlet avløp til privat anlegg.

Vanntilførsel fra hytten, hvor det antas hovedkran innvendig hyttens tekniske kjeller.

- Kommentar:

Bygget fremstår i renovert stand, bla er det installert elektrisk badstueovn, nyere fliser på gulv og i dusjnise, hvor nisjen ses med nedsenket gulv og lokalt fall samt forheng.

Nyere servantskap i malt heltre.

Utvendig ses lafteknutene innkasset som beskyttelse for videre påkjenninger av fukt.



Uthus/bod



Anvendelse

Rom for ved og redskaper.

Byggeår

1993

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende uthus/bod, bygd i 1993 som ett uisolert bygg for ved og redskaper.

17 kvm bruttoareal ihht stedlig måltagning.

Uthuset er oppført i samme fasademessige likhet som hytten, da med utvendig stående tømmermannspanel.

Saltak bygd opp som en sperrekonstruksjon med opptrekt undergurt - Ytre tekking med med torv.

1+1 lags smårutede vinduer - noe enklere labankdører med utvendig trepanel i fiskebeinsmønster.

Synlig murverk med tørrstabled naturstein med innvendig støp.

Innvendig er bygget holdt med støpt gulv samt støpt halvvegg mot terreng og uisolerte bindingsverkskonstruksjoner forøvrig.

Antatt utgravd og oppkultet byggegrube, støpt plate i armert betong som fundamenter.

Innlagt strøm for belysning samt elektriske uttak.

- Kommentar:

Yttervegger ses utvendig tilført asfalt vindavstivningsplater.

Det er registrert fuktgjennomgang i muren - saltutslag ses etter nedre del av støpte halvvegger.



Naust



Anvendelse

Båtdrag

Byggeår

1991

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust beliggende nede ved Syndinvannet, bygd ca 1991 og oppført ihht øvrige bygg med stående tømmermannspanel på synlige veggkonstruksjoner samt steinforblendt murverk.

Forøvrig er bygget oppført i murte veggkonstruksjoner ført inn i terrenget samt tradisjonelt bindingsverk med stående tømmermannspanel.

Selvbærende takstoler med torv som ytre tekking.

Slagporter.

Jordgulv.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

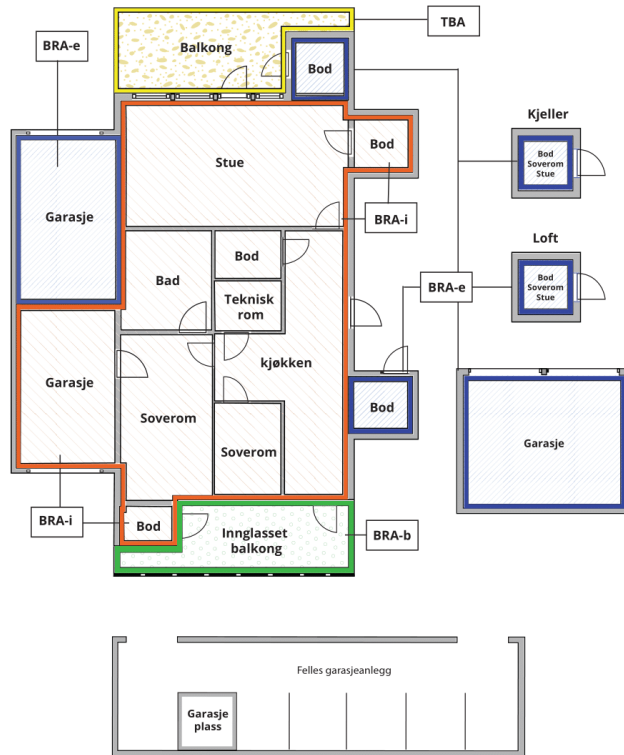
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	85			85	40		85
Jomfruburet	21			21			21
Kjeller							
SUM	106				40		106
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Entré/forstue, Gang , Soverom , Soverom 2, Bad, Stue , Kjøkken , Kott		
Jomfruburet	Soverom , Wc		
Kjeller	Teknisk rom , Blindkjeller		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Åpent areal:

Ca 40-45 kvm overbygde, dels åpne arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: De fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens planløsning.

'Jomfruburet' er omsøkt som tilleggsdeler/bodrom, men er pr. dd innredet og tilrettelagt med rom for varig opphold

samt at åpent inngangsparti er bygd inn og isolert.
- Dette tiltaket ses omsøkt og tillatelse gitt 27.05.1993.

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	16			16			16
SUM	16						16
SUM BRA	16						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det ble vår/sommeren 2021 foretatt utskifting av laftestokker i deler av yttervegg pga råte.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Badstuehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	9			9			9
SUM	9						9
SUM BRA	9						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Våtrom - badstue		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2014 lagt til grunn.
Det tas forbehold om arealavvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Uthus/bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		16		16			16
SUM		16					16
SUM BRA	16						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		28		28			28
SUM		28					28
SUM BRA	28						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/Båtdrag	

Kommentar

Arealer som opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	105	1
Anneks	15	1
Badstuehus	9	0
Uthus/bod	0	16
Naust	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	28	13		0	2536.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandodden 71

Hjemmelshaver

Rooth Raymond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Sandodden 71, og ligger i ett område med veletablerte hytte- og fritidseiendommer på hytte- og stølslaget Syndin i Vestre Slidre Kommune.

Adkomst via sommer og vinterbrøytet vei frem til parkering på egen tomt på tunet foran hytten.

Eiendommen ligger usjenert og åpent til på egen 'stølsvoll i terrenget' med utsikt utover Syndinvannet.

Videre umiddelbar tilgang til naturen med oppkjørte skiløyper, stølsveier mm samt ca 5 minutters kjøring til Syndinstøga for dagligvare samt andre servicefunksjoner, servering ol.

Forøvrig et område med veletablert - noe eldre og endel nyere fritidsbebyggelse.

Åpent beliggende - 950 MOH.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Privat avløpssystem med svart- og gråvannsutslipp til slamavskiller og infiltrasjon.

- Kommentar:

Merk at avløpsanlegget er etablert på nabotomten (Gnr: 28 Bnr: 15).

Regulering

Eiendommen ligger inne under:

Bestemmelser for Sandøddin Hyttefelt - Godkjent 8/11-2018, og er da registrert som eksisterende eiendom jfr. opprinnelig byggeår.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 2536,6 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.

Tomten ligger da dels grensende inntil friarealer samt bebygde og ubebygde tomter på tre av eiendommens sider.

Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom. Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bebyggelsen

Eiendommens bebyggelse består av 5 stk bygninger:

- Hytte, anneks, badstuebu og uthus/bod samt båtnaust.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
320 000	1992

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Beskrivelse med tegninger			Innhentet		Nei
Situasjonskart			Innhentet		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WC7674>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon