

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Steinfotstigen 26, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 114, bnr. 312

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 13.12.2024

Oppdragsnr.: 11138-1563

Referansenummer: MV1916

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024478



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermeister. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Gamlestølen på fjellet øst for dalføret i Etnedal kommune. Fint beliggende med gode solforhold og fin utsikt. Fine turmuligheter og gode muligheter for fritidsliv i området sommer som vinter. Nær preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, liten alpinbakke på Gamlestølen like ved. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 48 km og Bruflat med matbutikk er 24 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte og uthus. Fritidsboligen har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over to etasjer med 1.etasje og 2.etasje/oppstue, byggeår er 2002 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av bruksslitasje og anbefalinger. Men det er bemerket avvik av bla. våtrom som må påregnes tiltaksbehov.

For ytterligere opplysninger se rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, jmf referansenivå nærliggende utskiftende/drenerende steinmasser.

Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke av betong.

Gulvkonstruksjonen er av støpt dekke av betong, tilfarergulv under gulv, etasjeskille i trebjelkelag/bjelker mot 2.etasje.

Yttervegger i maskinlaftet lamelltømmer.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Hovedytterdør av malt tre med glassfeet, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til spisestue. Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Terrasse ved inngangsparti på 11 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Terrasse på 65 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og monterte rekkverk.

Innglassert terrasse i aluminium og glassprofiler med plexiglass på takoverbygg. (utgjør 8 kvm) Hylle for oppbevaring inntil vegg mot kjøkken og spisestue.

Tilbygd utvendig bod og redskapsbod i enkle konstruksjoner i lekter og bindingsverk kledd med liggende tømmerpanel, skråtakkonstruksjon av sperrer og tekket med shingel. Innvendig/fundamentert med støpt dekke av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Fliser i vindfang og begge bad. Laminat i bod. Vegger er i maskinlaftet lamelltømmer. Himlinger er kledd med trepanel, synlige bjelker i enkelte rom som bærekonstruksjon mot 2.etasje og raustet himling i enkelte rom med tømmeråser.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Elementpipe i lettklinker. Naturstein på pipe over tak.

Elementpeis med innsats i stue med pusset/malt utførelse på peis og pipe.

Trapp av lakkert tre med teppe i trinn og montert rekkverk.

Oppbevaringshylle/hems på to soverom. Garderobeskap i folierte plater på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger i maskinlaftet lamelltømmer.

Himling er raustet med tømmeråser og kledd med trepanel.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, sluk er plassert midt på gulv og dusjkabinett har avløp ført direkte til avløpsrør. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert klosett, setvamt, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning i heltre med over og underskap og profilerte fronter, speil med tilhørende belysning.

Kun naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftekonstruksjon, noe som gjør hulltaking ikke mulig. Ved fuktmåletaking med bruk av målepinner i treverk i bunnsvill under trapp var det ikke fuktutslag.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger i laftet maskin lamelltømmer.

Himling er raustet med tømmeråser og kledd med trepanel.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, sluk er plassert midt i rommet og dusjkabinett har avløp koblet direkte til avløp. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og tettesjikt med smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert klosett, servant og dusjkabinett. Baderomsinnredning i heltre med profilerte fronter i over-og underskap og høyskap, speil med tilhørende belysning.

Kun naturlig ventilasjon med klaffventil i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftekonstruksjon, noe som gjør hulltaking ikke mulig. Fuktmåletaking med prøveutstyr rett på vegg mot soverom var ikke mulig da det var fastmontert skap på vegg bak dusjsone og ellers yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning av heltre med profilerte fronter i over-og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Hjørnekarusell. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast med varerør tilknyttet åpen fordelerstamme på bad, dels benyttet rør av kobber til enkelte tilkoblinger. Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran.

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og begge bad.

Montert downlights belysning i enkelte rom.

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod. Utvendig hovedskap med hovedsikring og fjernavleser, avleser er skiftet i 2016.

Montert brannslukningsapparat og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Planert tomt med gressplen rundt hytte, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved lauv/barskog ca 970 m.o.h.

Dels gjerdet med skigard i front. (henvises til reguleringsplan angående gjerde)

Uthus med bod. Oppført opprinnelig antatt i lafteplank, senere foretatt tiltak med utvendig tiltak med lektet og kledd med liggende falset kledning og innvendig tiltak med opplyst isolering og kledd med mdf. Takkonstruksjon er hevet med sperrer, tekket med shingel. Fundamentert med pilarer av betong. Ytterdør av tre med glassfelt. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Innvendig tregulv, av terrassegulv. Vegger og himling er kledd med mdf.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremlagt tegninger av eier på befaring, forutsettes de byggemeldte.

Det er avvik i bruk av enkelte rom da bad innenfor soverom er byggemeldt som bod og innredet/benyttet som bad. Utvendig redskapsbod er ikke byggemeldt. Utbygg i stuedel er byggemeldt som alkove, benyttet med åpent gulvareal.

Det er ikke kjent om det foreligger ferdigattest, anbefaler nærmere undersøkelse og må hensyntas.

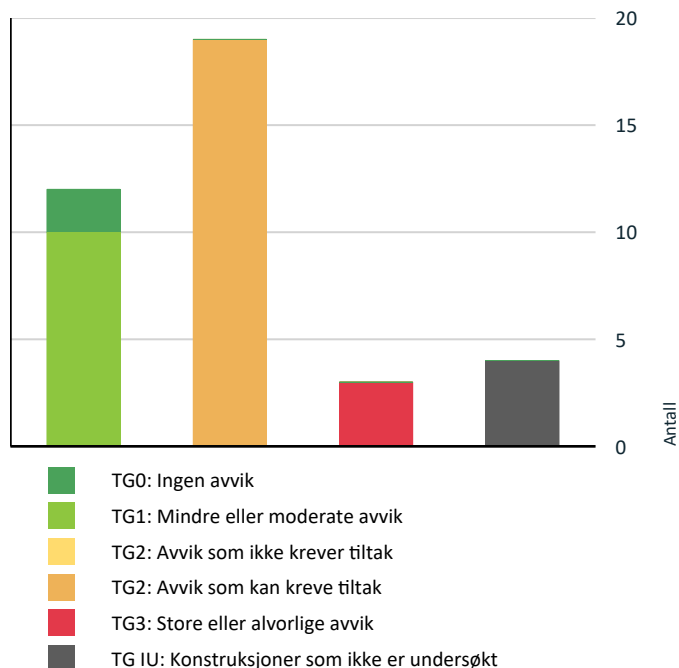
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt, jmf matrikelopplysninger er bygningen ikke registrert.

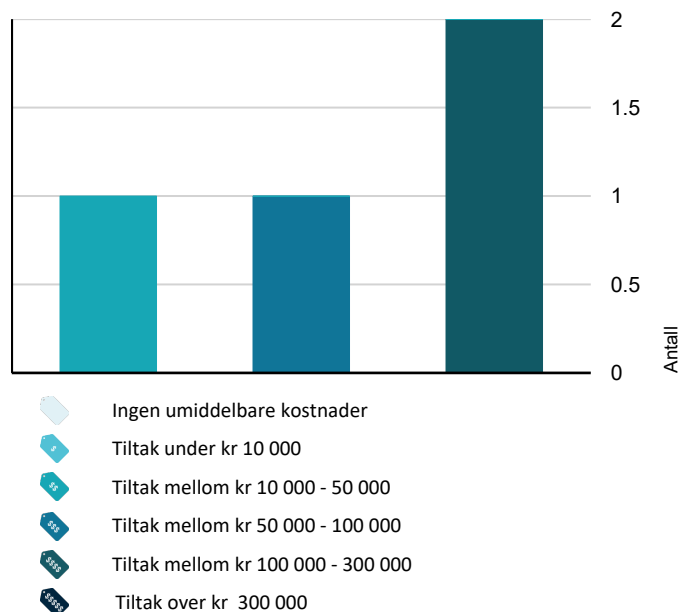
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 114/312 i Etnedal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvisitent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, igangsettelsestillatelse er gitt i 2001.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Innglassert terrassedel med glass/aluminiumsprofiler
------	---------------	--

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Manglende bortledning av enkelte nedløp



Forkantbeslag har vridning mot østlig retning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Ved befaring var taket snødekt og takteking er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i maskinlftet lamelltømmer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent og bør undersøkes om konstruksjon har lufting jmf krav. Ikke opplyst om isdannelse vinterstid jmf eier.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Omramning utvendig rundt vinduer med toppbord, fra toppbord var det ikke synlig beslag/vannbrettbeslag innfelt i vegg og kan føre til fuktinntregning i overgang og vedlikehold er avgjørende. Må hensyntas alder på vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:



! TG 2 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til spisestue.
Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På terrassedøren tar låsemekanismen i karm og anbefales tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 11 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Terrasse på 65 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Innglassert terrasse i aluminium og glassprofiler med plexiglass på takoverbygg. (utgjør 8 kvm) Hylle for oppbevaring inntil vegg mot kjøkken og spisestue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Tilbygd utvendig bod og redskapsbod i enkle konstruksjoner i leker og bindingsverk kledd med liggende tømmerpanel, skråtakkonstruksjon av sperrer og teknet med shingel. Innvendig/fundamentert med støpt dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må hensyntas at ved registrerte bemerkninger er bod oppført av ufaglært, må hensyntas og det er registrert avvik men rom fungerer utifra funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må hensyntas.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Fliser i vindfang og begge bad. Laminat i bod.

Vegger er i maskinlaftet lamelltømmer.

Himlinger er kledd med trepanel, synlige bjelker i enkelte rom som bærekonstruksjon mot 2.etasje og raustet himling i enkelte rom med tømmeråser.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert riper/slitasje på gulvoverflate, der tiltak med slip/overflatebehandling bør vurderes.

Fliser i entre har bom (hullrom) og anbefaler utbedring, ikke synlig sprekker i fuge eller fliser på befaring og ansees ikke med umiddelbart tiltaksbehov. Bemerket noe sprang/kanting mellom fliser.

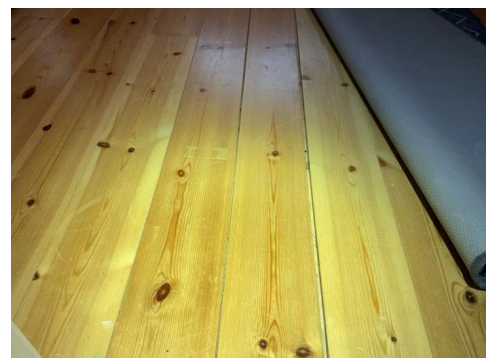
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må etterhvert påregnes overflateslip og puss av enkelte heltregulv.

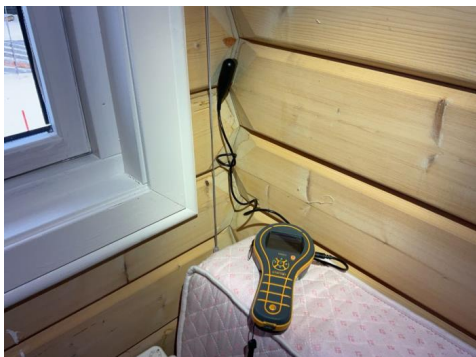


Slitasje på gulvoverflate.

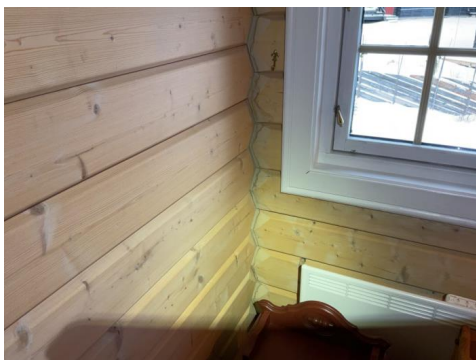


Glippe i enkelte skjøter, trolig lagt flytende og knirk er registrert.

Tilstandsrapport



Fra begge soverom i 2.etasje ble det i delevegg registrert fukt skjolder på begge sider av vegg, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag. Anbefaler tilsyn og tiltak, trolig fukt via laftestokk utvendig med fuktvandring som årsak eller overgang vindu



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjonen er av støpt dekke av betong, tilfarergulv under gulv, etasjeskille i trebjelkelag/bjelker mot 2.etasje.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 50 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik er primært registrert i stue og mot utbygg der det er merkbart skjevheter i konstruksjon, ukjent konstruksjonsoppbygging og fundament/grunnforhold kan være medvirkende årsak. Anbefales nærmere undersøkelse, tiltak og utbedring bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

(avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker. Naturstein på pipe over tak. Elementpeis med innsats i stue med pusset/malt utførelse på peis og pipe.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Opplyses om feiertilsyn for ca 2 år siden, rapport er ikke fremlagt.

Under peis er det parafinbrenner, denne er ikke benyttet og frakoblet.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp av lakkert tre med teppe i trinn og montert rekkverk.

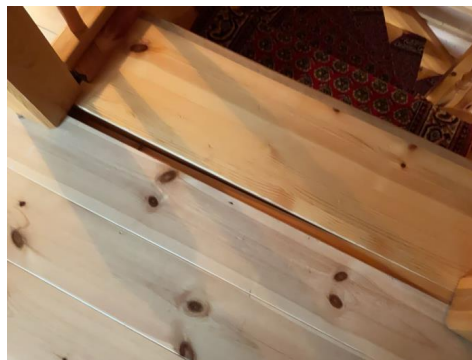
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bemerket at rekkverk rundt trappeløp er ikke tilstrekkelig festet mot vegg og tiltak bør foretas.
- Overgang trappeløp topp/trinn er det glippe i overgang gulvbord, list/overgang har løsnet og trolig medvirkende er sig i konstruksjon/tømmer el. da det er glippeforskjell i overgang. Anbefales lokale tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Medtatt lokale tiltak for å lukke avvik.



Glippe med nedsunken list

Tilstandsrapport



Anbefales innfesting av rekkverk

! TG 1 Andre innvendige forhold

Oppbevaringshylle/hems på to soverom.
Garderobeskap i folierte plater på soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger i maskinlaftet lamelltømmer.
Himling er raustet med tømmeråser og kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsone servant og nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes ikke fuktbestandige materialer der det er montert dusjkabinett, men må hensyntas risiko ved lekkasje og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under tilsyn og hensyntas ved bruk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, sluk er plassert midt på gulv og dusjkabinett har avløp ført direkte til avløpsrør. Fall er i henhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

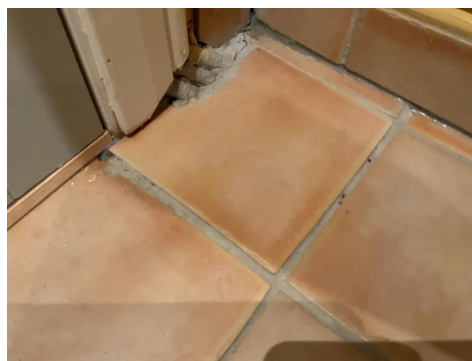
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Fliser er preget av ufagmessig utførelse i overganger, rørgjennomføringer og bruk av fugemasse. I overgang gulv/vegg med sokkelflis er membran og sokkelflis pålimt direkte på laft som er av organisk materiale som ikke er egnet. Overganger fliser mot sokkelflis er av sementbasert fugemasse og ikke silikon. Bemerket bom (hullrom) i enkelte fliser, sprekk i flis ved dør. Sprang/kanting mellom enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Sprang/kanting mellom enkelte fliser



Sprekk og bom (hullrom) i flis



Membran påført på organisk materiale

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fra sluk er det ingen synlig membran/tettesjikt i overgang sluk/undergulv, langs overgang gulv/vegg er det registrert membranremse og filtremse med smøremembran påført direkte på laftet vegg noe som ikke er egnet.

Det må hensyntas alder og bemerkede avvik på badet i sin helhet, ved vurdering bruk må disse hensyntas og vurderes renovering i sin helhet. Ansees ikke med stor fuktbelastning utifra dagens bruk av dusjkabinett, endret bruk kan føre til endret tiltaksbehov.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fra sluk var det ikke synlig tettesjikt eller slukmansjett under klemring

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning i heltre med over og underskap og profilerte fronter, speil med tilhørende belysning.

Må hensyntas alder.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

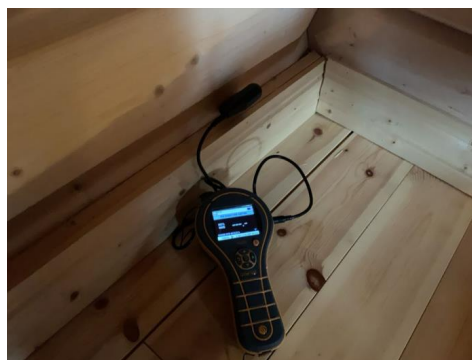
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftekonstruksjon, noe som gjør hulltaking ikke mulig. Ved fuktmåletaking med bruk av målepinner i treverk i bunnsvill under trapp var det ikke fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Ved fuktmåletaking av bunnstokk fra spisestue mot bad var det ikke fuktmåletaking.

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger i loftet maskin lamelltømmer.
Himling er raustet med tømmeråser og kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsone servant og nær dusj som ansees som våtsone.

Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes ikke fuktbestandige materialer der det er montert dusjkabinett, men må hensyntas risiko ved lekkasje og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under tilsyn og hensyntas ved bruk da lekkasje vil føre til fukt i konstruksjoner/sidenforliggende rom.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, sluk er plassert midt i rommet og dusjkabinett har avløp koblet direkte til avløp. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

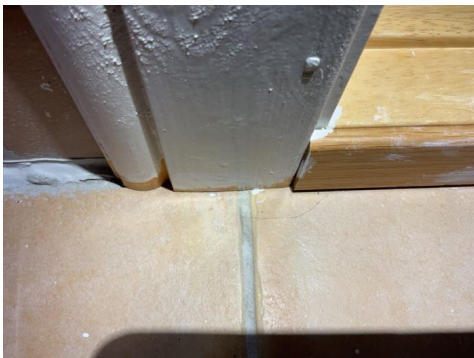
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser er preget av ufagmessig utførelse i overganger, rørgjennomføringer og bruk av fugemasse. I overgang gulv/vegg med sokkelflis er membran og sokkelflis pålimt direkte på laft som er av organisk materiale ikke egnet. Overganger fliser ved sokkel er av sementbasert fugemasse og ikke silikon som dels er ettermontert stedvis.

Bemerket bom (hullrom) i enkelte fliser, sprekk i flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Sprekk i flishjørne



Bemerket ufagmessigheter



Sokkelflis limt rett på laft og overgang fluser har sementbasert fugemasse og dels ettermontert silikon der fugemasse har løsnet



Ufagmessighet og synlig tettesjikt etablert rett på organisk materiale

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt med smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Fra sluk er det ingen synlig membran/tettesjikt i overgang sluk/undergulv, langs overgang gulv/vegg er det registrert membranrense og filtremse med smøremembran påført direkte på laftet vegg noe som ikke er egnet.

Det må hensyntas alder og bemerkede avvik på badrom i sin helhet, ved vurdering bruk må disse hensyntas og vurderes renovering i sin helhet. Ansees ikke med stor fuktbelastning utifra dagens bruk av dusjkabinett, endret bruk kan føre til endret tiltaksbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ikke tettesjikt eller slukmansjett i overgang undergulv/sluk

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusjkabinett. Baderomsinnredning i heltre med profilerte fronter i over-og underskap og høyskap, speil med tilhørende belysning.

Må hensyntas alder.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon med klaffventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftekonstruksjon, noe som gjør hulltaking ikke mulig. Fuktmåletaking med prøveutstyr rett på vegg mot soverom var ikke mulig da det var fastmontert skap på vegg bak dusjsone og ellers yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av heltre med profilerte fronter i over-og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Hjørnekarusell. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator og oppvaskmaskin.

Normal slitasjegrad utifra alder.



Bed fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast med varerør tilknyttet åpen fordelerstamme på bad, dels benyttet rør av kobber til enkelte tilkoblinger.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det må tas hensyn til at dette ikke er et anlegg med rør-i-rør system da det er åpne fordelerstamme og tilkoblinger er ikke endeplugget varerør. Dels benyttet kobberør av enkelte tilkoblinger som må hensyntas levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter.

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 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og begge bad. Montert downlights belysning i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er under befaring opplyst om avvik på downlights belysning i enkelte rom/spisestue, jmf eier skal avvik utbedret før evt. salg og forutsett utført i rapport og må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! 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 bygningssakkyndig 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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.

Utvendig hovedskap med hovedsikring og fjernavleser, avleser er skiftet i 2016. Jmf boligmappe foreligger det dokumentasjon for utført arbeid i 2023.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Generelt om anlegget

2. 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
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. 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?
Ja Jmf nettselskap er det foretatt kontroll i 2011, det er avvik fra kontroll som ikke er dokumentert utbedret og foreligger heftelse, anbefaler tiltak for å lukke avvik og kontroll av anlegg pga alder siden sist kontroll. (kostnad medtatt for kontroll, for ytterligere tiltak eller forbedringer kan kostnadsestimat avvike)

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

Bemerket at strøm til anneks er ført med luftstrekke via skjøteledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innvendig skap



Utvendig skap

! TG 0 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.

Montert brannslukningsapparat og brannvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, jmf referansenivå nærliggende utskiftende/drenerende steinmasser. Må hensyntas avvik da det er registret sprekk i mur og skjevhet i gulv/konstruksjon spesielt i stuedel av hytte.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av betong og støpt dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skjevheter i gulv og sprekk i mur på del som har skjevhet. Må foretas nærmere undersøkelse og tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes.

! TG 0 Terrengforhold

Planert tomt med gressplen rundt hytte, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved lauv/barskog ca 970 m.o.h.

Dels gjerdet med skigard i front. (henvises til reguleringsplan angående gjerde)

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, opprinnelig eldre bygning som er flyttet og omgjort i 2020.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus med bod. Oppført opprinnelig antatt i lafteplank, senere foretatt tiltak med utvendig tiltak med lektet og kledd med liggende falset kledning og innvendig tiltak med opplyst isolering og kledd med mdf. Takkonstruksjon er hevet med sperrer, teknet med shingel. Fundamentert med pilarer av betong. Ytterdør av tre med glassfelt. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Innvendig tregulv, av terrassegulv. Vegger og himling er kledd med mdf.

Må hensyntas at uthus ikke er tilstandsvurdert og kun enkelt beskrevet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/113 m²

Fritidsbolig: Vindfang, 4 Soverom, Bad, Spisestue, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Bod, TV-stue, 2 Kott

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg										
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1	Steinfotstigen 30 ,2890 ETNEDAL	87 m²	2011	4 sov	08-09-2022	3 990 000	3 990 000		3 990 000	45 862
2	Steinfotstigen 57 ,2890 ETNEDAL	93 m²	2003	4 sov	08-08-2024	4 200 000	4 000 000		4 000 000	43 011
3	Steinfotstigen 20 ,2890 ETNEDAL	127 m²	2002	4 sov	24-02-2019	5 200 000	5 200 000		5 200 000	40 945
4	Steinfotstigen 49 ,2890 ETNEDAL	79 m²	2007	2 sov	08-10-2023	3 200 000	2 900 000		2 900 000	36 709
5	Steinfotstigen 52 ,2890 ETNEDAL	86 m²	2006	3 sov	15-10-2023	3 400 000	3 150 000		3 150 000	36 628
6	Steinfotstigen 23 ,2890 ETNEDAL	131 m²	2004	4 sov	14-10-2018	4 650 000	4 400 000		4 400 000	33 588
7	Steinfotstigen 53 ,2890 ETNEDAL	143 m²	2005	3 sov	27-03-2024	3 950 000	3 600 000		3 600 000	25 175

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Gamlestølen drift/fellesanlegg med vann, avløp, brøyting og veivedlikehold (jmf opplysninger av eier)	Kr.	20 000
Forsikring (stipulert)	Kr.	5 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 300 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 390 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnbokskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

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

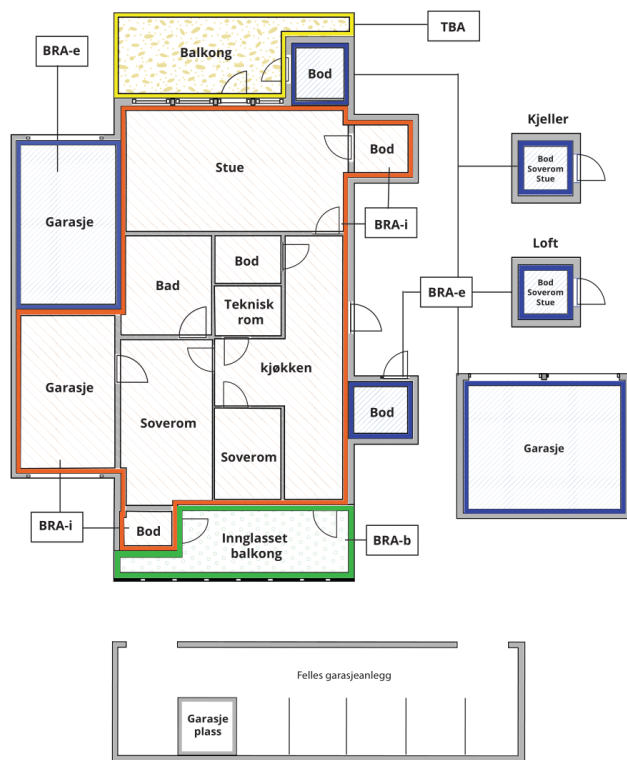
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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)				
1.etasje	83	13	8	104	68		104
2.etasje	30			30		1	31
SUM	113	13	8		68	1	135
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang , Soverom , Bad , Spisestue , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom 2	Bod , Redskapsbod	
2.etasje	TV-stue , Soverom , Soverom 2, Kott , Kott 2		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fremlagt tegninger av eier på befaring, forutsettes de byggemeldte.

Det er avvik i bruk av enkelte rom da bad innenfor soverom er byggemeldt som bod og innredet/benyttet som bad. Utvendig redskapsbod er ikke byggemeldt. Utbygg i stuedel er byggemeldt som alkove, benyttet med åpent gulvareal.

Det er ikke kjent om det foreligger ferdigattest, anbefaler nærmere undersøkelse og må hensyntas.

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: Soverom i 2.etasje er ikke godkjent til bruk som rom for varig opphold da det er manglende rømningsmuligheter i rom/etasjen da vinduer er for små. Romnavn satt utifra bruk på befaring, men må hensyntas ikke godkjent.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt, jmf matrikelopplysninger er bygningen ikke registrert.

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	112	14
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Gro Øistad	Kunde
	Odd Kristian Øistad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	114	312		0	1548.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Steinfotstigen 26

Hjemmelshaver

Øistad Gro

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Gamlestølen på fjellet øst for dalføret i Etnedal kommune. Fint beliggende med gode solforhold og fin utsikt. Fine turmuligheter og gode muligheter for fritidsliv i området sommer som vinter. Nær preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, liten alpinbakke på Gamlestølen like ved. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 48 km og Bruflat med matbutikk er 24 km.

Adkomstvei

Det er adkomst fra helårsvei med gruset innkjørsel og parkering på tomt.

Tilknytning vann

Tilknyttet vannanlegg for området via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet avløpsanlegg for området via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Gamlestølen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser

Om tomten

Planert tomt med gressplen rundt hytte, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved lauv/barskog ca 970 m.o.h.
Dels gjerdet med skigard i front. (henvises til reguleringsplan angående gjerde)

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
325 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt	Finnes ikke		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.11.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger		Fremlagt av eier	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.12.2024	Kommunekart	Gjennomgått		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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 fukttinnhold 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/MV1916>

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