

Tilstandsrapport

📍 Vatslivegen 40, 3570 ÅL

📖 ÅL kommune

gnr. 77, bnr. 10

Markedsverdi

3 100 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 113 m², Eldhus 0 m², Uthus 0 m², Badstue 13 m²



Befaringsdato: 28.02.2023

Rapportdato: 30.03.2023

Oppdragsnr.: 17937-1067

Referansenummer: HQ6246

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken



Gyldig rapport
30.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 tømrermestere og en murermester. 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



Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244

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 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 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 (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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Fritidsboligen er bygget med god standard på overflater og utstyr, og synlig del av opprinnelig bygning fra 1966 er grunnmur og takkonstruksjon. Bygningen for øvrig har god håndverksmessig utførelse og lite bruksslitasje.

På loft og kjellerkulp/krypkjeller er det tydelig spor etter mus, og det kan ikke utelukkes at det også er tilfelle i andre konstruksjoner. Det må foretas tetting av årsak.

Eiendommen/bygningene har flere avvik mht. opplysninger fra kommunen, fremlagte tegninger/dokumentasjon som bl.a. omfatter byggetillatelse og vann-/avløpsforhold. Eiendommen har pr.d.d ikke utslippstillatelse. Tømming av slamavskiller krever bilvei fram, noe eiendommen ikke har.

For øvrige merknader henvises til beskrivelse av de enkelte bygningssdeler i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig del av bygningen har ringmur som er satt direkte på grunn. Tilbygget har ringmur og plasstøpt plate på grunn på utskiftede masser. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med tømmermannskledning og noe spaltepanel. Taktekking er behandlede trebord med beslag, takrenner og nedløp av sink. Saltakkonstruksjon med sperrer som i stue/kjøkken er utført med sperrer lagt på limtrebjelke. Kompaktlaminert hovedytterdør med adkomst til entré. Verandadør med 2-lags isolerglass i stue med utgang til terreng. Vinduer med 3-lags isolerglass i trerammer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger og himlinger av bindingsverk med overflatebehandlet trepanel
Gulv med eikeparkett, fliser i bad, entré og vaskerom på trebjelkelag.
I stue er det peisovn med kleberstein tilknyttet isolert stålpip.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badene har flislagt gulv med nedsenket dusjnise. Utstyrt med dusj, veggmontert WC, servant montert på benkeplate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av plater med glatte fronter. Utstyrt med overskap, benkeskap, skufferekke. Ventilator. Integrerte hvitevarer; kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp. God oppbevaringsplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er rør-i-rør med fordelerskap plassert i vaskerom. Stoppekran montert i kjellerkulp.
Avløpsrør av plast som er ført gjennom krypkjeller (uisolerte rør).
Montert sentralstøvsuger.
Elektrisk anlegg fra 2009. Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler.
Oppvarming med varmekabler, varmefolie og panelovner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig del av bygningen har ringmur som er satt direkte på grunn. Tilbygget er opplyst i forrige tilstandsrapport å være fundamentert på utskiftede masser.
Ringmur av plasstøpt betong fra 1966. Tilbygg har ringmur med murte betongblokker som er pusset utvendig. Entré har ringmurselementer og støpt plate på grunn. Ringmur har ventilering med utsparinger

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	113	113	0
Sum	113	113	0
Eldhus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0
Badstue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	13	13	0
Sum	13	13	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger ikke brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

Eldhus

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

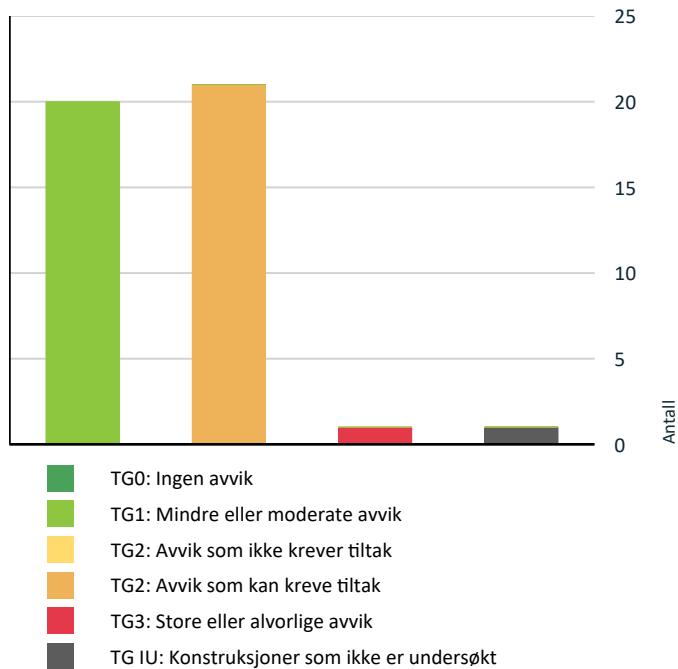
- Det foreligger ikke tegninger

Badstue

- Det foreligger ikke tegninger

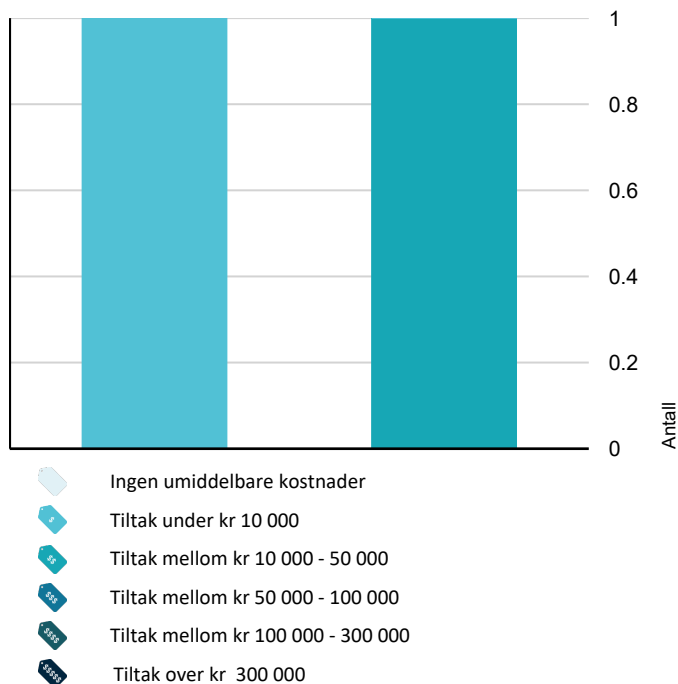
Sammendrag av boligens tilstand

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 utarbeide en tilstandsrapport av bygninger på eiendommen Gnr. 77 Bnr. 10 i Ål kommune. Rekvirent er Hallingmegleren AS v/Tiril Grytli. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samt gjennomgang av mottatt og innhentet dokumentasjon.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert, samt at den ble utført vinterstid slik at besiktelse av utearealer, terrasse, grunnmur og yttertak var begrenset.

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/svikt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert brannvarsler i bygningen. Slukkeutstyr er pulverapparat 2 kg .



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.

Registrert frostsprengte nedløp i stedvis hull av korrosjon (rust).



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen synlig lufting av takkonstruksjonen annet enn luftesjikt mellom undertak og takteking. På kaldtloft er det antydning til misfarging av undertak, men det var ikke indikasjon på fukt ved befaring. På loft er det tydelige spor etter mus.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I stue er det 2 vinduer som har sprekt isolerglass.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert noe glipper, knirk/svikt og unøyaktighet på eikeparkett, spesielt i område ved gulvluker.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det må foretas tiltak for å lukke avviket, som f.eks sikring av ventiler i grunnmur som ikke har ventilrister.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Peisovnen står < 5 cm fra brennbar yttervegg.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

I kjellerkulp med teknisk utstyr er det registrert tydelige spor etter mus. Sammenstilt med spor etter mus på kaldtloft er det risiko for at det er aktivitet i flere konstruksjoner.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 1

[Gå til side](#)



Våtrom > Overflater Gulv > Bad 1

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Dusj har lokalt fall, gulv for øvrig er tilnærmet flatt.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad 1

[Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er montert like ved dusjen.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er lokalt fall til sluk i dusjnisje. Gulv for øvrig er tilnærmet flatt.



Våtrom > Ventilasjon > Bad 2

[Gå til side](#)



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert løs hendel på blandebatteri.

Innebygningsskap so kjøp-eskap er plassert er ute av lodd, noe som gjør til at døren ikke står i lukket stilling. Foring mellom dette skapet og vegg er løs.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg fra 2009. Sikringsskap med jordfeilautomater. Oppvarming med varmekabler, varmemefolie og panelovner.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ringmur fra 1966 har forvitring på overflater.

I utsparinger har ikke montert ventilrist for å hindre skadedyr. På tilbygg er det stedvis lite underdekning av masser på ringmur.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Flatt terreng anbefales å planere med fall bort fra bygning. Spesielt på baksiden/skyggeside hvor det sannsynligvis vil ligge snø utover våren.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1966

Kommentar

Byggetillatelse datert 19.01.1966

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg og modernisering	Tilbygd og renovert i 2009. Byggetillatelse datert 27.11.2008.
------	--------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekking er behandlede trebord.

Nedløp og beslag

TG 2

Beslag, takrenner og nedløp av sink. Utkast til terreng.



Viser nedløp med rusthull.



Viser frostsprengt nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Registrert frostsprengte nedløp i stedvis hull av korrosjon (rust).

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Defekte nedløp må byttes.

Veggkonstruksjon

TG 1

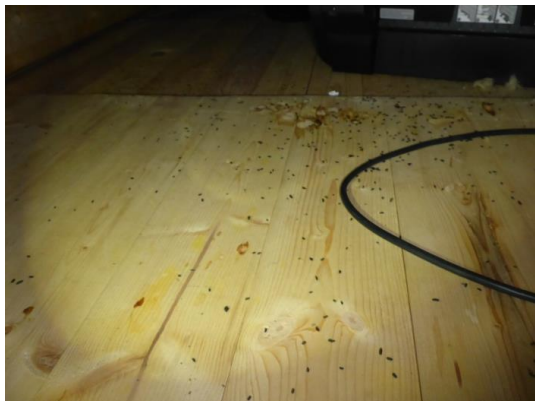
Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med tømmermannskledning og noe spaltepanel.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkonstruksjon med sperrer. I stue/kjøkken er det sperrer lagt på limtrebjelke i mønet.



Viser muselort på kaldtloft.



Viser tegn på fukt under taktro som skyldes ikke tilstrekkelig lufting av kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen synlig lufting av takkonstruksjonen annet enn luftesjikt mellom undertak og taktekkning. På kaldtloft er det antydning til misfarging av undertak, men det var ikke indikasjon på fukt ved befaringsgang.

På loft er det tydelige spor etter mus.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres der det er teknisk mulig.

Vinduer

TG 2

Vinduer med 3-lags isolerglass i trerammer.



Viser stort vindu i stue med sprekt isolerglass.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stue er det 2 vinduer som har sprekt isolerglass.

Tiltak

- Tiltak:

Isolerglass må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 1

Kompaktlaminert hovedytterdør med adkomst til entré.

Verandadør med 2-lags isolerglass i stue med utgang til terreng.

Utvendige trapper

TG 1

Platting utført av tre ved inngangsparti.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

! TG 2

Vegger og himlinger av bindingsverk med overflatebehandlet trepanel.
Gulv med eikeparkett.



Viser unøyaktighet rundt gulvluker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe glipper, knirk/svikt og unøyaktighet på eikeparkett, spesielt i område ved gulvluker.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig.

Pipe og ildsted

! TG 2

I stue er det peisovn med kleberstein tilknyttet isolert stålpipe. Pipe har heldekkende beslag over tak.



Viser peisovn står nesten inntil yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.

Peisovnen står < 5 cm fra brennbar yttervegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres større klaring mellom peisovn og yttervegg. Må sjekkes opp mot monteringsanvisning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Trebjelkelag over krypkjeller med stubbeloft av trebord og asfaltplater.
Entré er bygget med betongplate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det må foretas tiltak for å lukke avviket, som f.eks sikring av ventiler i grunnmur som ikke har ventilrister.

Tiltak

- Andre tiltak:

Radon

! TG 2

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og det var heller ikke vanlig å montere radonsperre på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å foreta radonmåling og eventuelt gjøre tiltak.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloft med trebord og asfalt.



Viser fuktmåling med normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

I kjellerkulp med teknisk utstyr er det registrert tydelige spor etter mus. Sammenstilt med spor etter mus på kaldtloft er det risiko for at det er aktivitet i flere konstruksjoner.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er forsøkt tetting mellom stubbeloft og svill på yttervegg utført med byggeskum.

Utsparinger i grunnmur for ventilering av krypkjeller har ikke montert lufterist e.l. Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at det før renovring i 2009 var høyt fuktnivå i krypkjeller.

Innvendige dører

TG 1

Malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

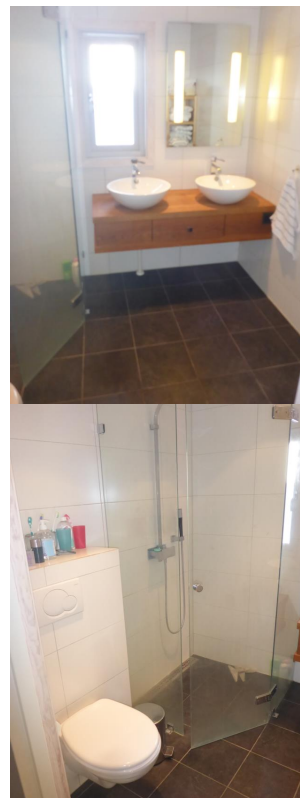
Våtrom fra 2009t og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn.

Årstall: 2009

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er flislagt. Himling har trepanel.



Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med nedsenket dusjnische.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Dusj har lokalt fall, gulv for øvrig er tilnærmet flatt.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvsluk av rustfritt stål. Benyttet smøremembran.



Årstall: 2009

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Dusj med dusjvegger, veggmontert klosett, 2 servanter på benkeplate.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være sistene er sikret med plastbag, dette må i så fall dokumenteres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk. Tilluft med spalte under dørblad og spalteventil i vindusramme.

Årstall: 2009

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking mot våtsone i bad fordi lokasjon for dette er bak kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra 2009 og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn.



Årstall: 2009

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er flislagt. Himling har trepanel.

Årstall: 2009

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Gulvsluk av plast. Benyttet smøremembran.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk i himling. Tilluft fra entré (ikke dør mellom vaskerom og entré).

Årstall: 2009

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking mot våtsone fordi lokasjon for dette er flislagt vegg i tilliggende rom (bad).

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Våtrom fra 2009 og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn.



Årstall: 2009

Overflater vegger og himling

! TG 2

Vegger er flislagt.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er montert like ved dusjen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk.

Overflater Gulv

! TG 2

Flislagt gulv med nedsenket dusjnisje.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

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 lokalt fall til sluk i dusjnisje. Gulv for øvrig er tilnærmet flatt.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvsluk av rustfritt stål. Benyttet smøremembran.



Årstall: 2009

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusj m/dusjdører, veggmontert klosett og servant montert på benkeplate.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk. Tilluft til bad ved spalte under dørblad og spalteventil i vndusramme.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking mot våtsone i bad fordi lokasjon for dette er bak plassbygd seng på tilleggende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning av plater med glatte fronter. Utstyrt med overskap, benkeskap, skufferekke. Ventilator. Integrerte hvitevarer; kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp. God oppbevaringsplass.



Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert løs hendel på blandebatteri. Innebygningsskap so kjøleskap er plassert er ute av lodd, noe som gjør til at døren ikke står i lukket stilling. Foring mellom dette skapet og vegg er løs.

Tiltak

- Tiltak:

Skap må justeres og foring festes.

Avtrekk

TG 1

Ventilator med avtrekk over tak.

Årstall: 2009

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Vannledninger er rør-i-rør med fordelerskap plassert i vaskerom.
Stoppekran montert i kjellerkulp.

Årstall: 2009

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør av plast som er ført gjennom krypkjeller (uisolerte rør).

Årstall: 2009

Ventilasjon

! TG 2

Det er ikke etablert annen ventilering enn spalteventiler i vindusrammer på badene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Montert selvtømmende utekran.

Varmtvannstank

! TG 1

200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 2009

Andre installasjoner

! TG 1

Montert sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

! TG 2

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 forenklete 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 fra 2009. Sikringsskap med jordfeilautomater.
Oppvarming med varmekabler, varmefolie og panelovner.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2009
3. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektro faglig fagperson)?
2009
4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
5. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
7. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
8. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
9. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
10. 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
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?
Ja

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikke registrert brannvarsler i bygningen. Slukkeutstyr er pulverapparat 2 kg.

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



Eldre lite pulverapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opprinnelig del av bygningen har ringmurer som er satt direkte på grunn. Tilbygget er opplyst i forrige tilstandsrapport å være fundamentert på utskiftede masser.

Drenering

TG 1

Dreneringsforhold er ikke kjent i detalj. Eier opplyser det ble drenert på nytt rundt hytta i 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Ringmur av plasstøpt betong fra 1966. Tilbygg har ringmur med murte betongblokker som er pusset utvendig. Entré har ringmurselementer og støpt plate på grunn. Ringmurer har ventilering med utsparinger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ringmur fra 1966 har forvitring på overflater.

I utsparinger har ikke montert ventilrist for å hindre skadedyr. På tilbygg er det stedvis lite underdekning av masser på ringmur.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anses å ikke være nødvendig med tiltak på ringmur.

I utsparinger monteres netting/rist av metall. Ringmur på tilbygg anbefales å etterfylle pukk e.l.

Terrengforhold

TG 2

Terreng rundt bygningen er stedvis flatt. For øvrig svakt hellende terreng bort fra bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flatt terreng anbefales å planere med fall bort fra bygning. Spesielt på baksiden/skyggeside hvor det sannsynligvis vil ligge snø utover våren.

Tiltak

- Tiltak:

Det er vurdert å ikke være behov for umiddelbare tiltak. Overvåk området og utført planering og eventuelt drenering i grunn.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Innlagt vann fra egen borebrønn. Vann- og avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank

TG IU

Slamavskiller av glassfiber tilknyttet spredegrøft. Tanken er ikke besikket eller lokalisert pga. snø, men eier har sendt bilde av tankene.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Eldhus



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggetillatelse søkt samtidig som uthus.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har noe vedlikeholdsbehov. Bygningen er ikke musetett.

Beskrivelse

Bygget av laftet tømmer som utvendig er kledd med panel på to sider. Står på grunnmur av stein på terreng. Takteking er trebord.

Bygningen har skjevheter/setninger.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggetillatelse datert 28.11.1974

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Bygget av laftet tømmer, delvis kledd med panel. Står på trestabber/steinpilarer. Takteking er torv.

Badstue



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundament er ringmurselementer og antatt støpt plate på utskifta masser. Bygget av laftet tømmer. Taktekking er torv lagt over takmembran, ikke montert takrenner.

Gulv belagt med fliser. Innvendige vegger er elementbygd badstue med flislagt vegg mot dusjnische. Innlagt strøm med eget fordeleskap. Oppvarming med elektrisitet; elektrisk badstuovn og gulvvarme i dusjrom. Innlagt vann med fordelerstamme montert åpent over badstue. Montert dusj med avløp direkte til terreng.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

113 m²/113 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom

Andre bygg: Eldhus, Uthus, Badstue

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 800 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger på nordsiden av dalføret, i området mellom Votndalsåsen og Bergsjø, som er et forholdsvis velfungerende og generelt populært marked med omsetningstid på eiendommene som vanligvis er kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men sammenligningsgrunnlaget er lite/begrenset. Den største forskjellen er at denne eiendommen ligger i dalsiden og ikke på fjellet, samt at det ikke er bilvei helt fram. Det er også registrert flere avvik på bygninger/eiendom som normalt vil begrense markedsverdien. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Heimhovdun 13 ,3570 ÅL 47 m² 1970 3 sov	21-07-2022	2 500 000	2 100 000	0	2 100 000	44 681
2 Heimhovdun 65 ,3570 ÅL 80 m² 1991 4 sov	21-07-2022	3 200 000	3 100 000	0	3 100 000	38 750
3 Akebakken 48 ,3570 ÅL 138 m² 2008 4 sov	28-08-2022	5 250 000	5 250 000	0	5 250 000	38 043
4 Tverrlie 16 ,3570 ÅL 79 m² 2011 2 sov	09-02-2023	3 250 000	2 960 000	0	2 960 000	37 468
5 Akebakken 48 ,3570 ÅL 138 m² 2008 4 sov	10-03-2021	4 950 000	4 650 000	0	4 650 000	33 696
6 Nordbygdvegen 2206 ,3570 ÅL 67 m² 1976 3 sov	07-12-2022	0	1 750 000	0	1 750 000	26 119
7 Nordbygdvegen 2190 ,3570 ÅL 79 m² 1971 5 sov	12-02-2023	2 200 000	1 900 000	0	1 900 000	24 051

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

Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdsutgifter stipulert.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 700 000

Eldhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Eldhus	Kr.	80 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Badstue	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	113	113	0	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad 1, Bad 2, Vaskerom	
Sum	113	113	0		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Eldhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	0	0	0		Benyttes som bod. Innredet som gjesterom.
Sum	0	0	0		

Kommentar

Rommet har lav takhøyde og tilfredsstillende dermed ikke kravene til målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Bygningen er oppført i matrikkelbrevet, men er ikke angitt med byggetillatelse.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	0	0	0		Bod
Sum	0	0	0		

Kommentar

Rommet har lav takhøyde og tilfredsstiller dermed ikke kravene til målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Badstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	13	13	0	Badstue m/dusj	
Sum	13	13	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Bygningen er oppført i matrikkelbrevet, men er ikke angitt med byggetillatelse. I tidligere takst er det opplyst av rekvirent at det ikke er søkt om byggetillatelse, og at avløp fra dusj føres til terreng.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2023	Tiril Grytli	Eiendomsmeglerfullmektig
	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3043 ÅL	77	10		0	1960 m ²	Skylddelingsforretning	Eiet

Adresse

Vatslivegen 40

Hjemmelshaver

Oskar Bakkevig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lia mellom Kaslegard i Vats og Sirestølen/Hausestølen i Ål kommune. Avstand til RV7/Ål er om lag 20 km. Det er adkomst med privat helårsvei og parkering 200 meter fra hytta. Eiendommen har sol og utsikt mot Vats og åsene rundt. Den ligger i et område med gode muligheter for aktiviteter med bla. sykling og oppkjørte skiløyper med kort avstand til stort løypenett i fjellet.

Adkomstvei

Det er adkomst fra Vatsvegen (kommunal vei) og videre på privateid vei til parkering 200 meter fra eiendommen, hvorav de siste 120 meter på sti.

Tilknytning vann

Egen vannforsyning fra borehull.

Tilknytning avløp

Privat infiltrasjonsanlegg.

I byggesøknad datert 17.11.2008 er det angitt at det ikke skal installeres vannklosett, og at det foreligger utslippstillatelse. Ifølge Bjørn Bakkevig i tidligere tilstandsrapport er det i badstue etablert avløp for gråvann som føres til grunn.

Regulering

Området er ikke detaljregulert. I kommuneplanen er området ifølge Ål kommune avsatt som LNFR.

Om tomten

Tomt er opparbeidet rundt hytta. Ellers naturtomt beliggende i bjørkeskog

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	17.02.2022		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	14.03.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Kommunal eiendomsoppgave	20.01.2022		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Skylddelingsforretning	18.01.1965		Gjennomgått	0	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 funksjonsprøving 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/HQ6246>

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