

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Lauvhøgdsvegen 143, 3528 HEDALEN
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 86, bnr. 52

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 13.06.2024

Oppdragsnr.: 19145-1267

Referansenummer: HL6817

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**



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.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrmester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



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 • tilleggsgbygg 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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Hytte oppført fra ca 1976 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er innhentet og det er registrert noe avvik i forhold til godkjente tegninger. Endringer som større terrasse og endret plan er vurdert som søknadspliktige. Det er også etablert andre titak som er naturlig å vurdere som søknadspliktige dette gjelder solcelleanlegg på frittstående søyle og frittstående terrasse. .

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som pumpes/ bæres inn i bygget. Etablert avløpstank for toalett krever normalt sett utslippstillatelse, dette foreligger ikke

Hytta har hovedkonstruksjoner, overflater innvendig og utvendig fra byggeår. En del bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder. Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid.

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert betydelige retningsavvik, i tillegg er det mangelfull funksjon drenering, og setninger i fundament. Takteking står for utskifting.

Rom med dusj er ikke bygget som våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet.
Det er utført hulltaking i vegg fra soverom mot hyttebad uten funn av fuktighet eller skader.

Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming. Skjevheter/ retningsavvik er merkbare inne i bygget.

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på snart 50 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus består av enkelt uisolert bygning med normal slitasje og normale behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler. Uthusbygget inneholder materialer med kreootimpregnering.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av shingel og noe enkel papp lagt oppå deler av shingel.

Takrenner av metall med lakkert overflate.
Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng- Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Stigetrinn er montert opp mot pipe.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.
Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling og koblede 1 pluss 1 lags glass.

Ytterdør med trepanel ppå utsiden .

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundament/ pilarer.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Rekkverk er snaut 80 cm høyt.

Foran inngang er det tretrapp ned på terreng.

Det er etablert frittstående terrasse med punktfundamenter, impregnert treverk i gulv. Det er etablert sittebenker i tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Panel er beiset/ malt. Normal bruksslitasje og sollyspåvirkning. Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på pilarer. Bjelkelaget er antatt isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på lekter festet til underkant bjelker.

Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling. Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget. Bygget har ståpipe med isolerte elementer fra elementpeis og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Elementpeis med innsats i stue. Funksjon er ikke testet ved befaringen. Ukjent alder og monteringsstidspunkt. Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiing er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert under hytta i kryprom. Brenneren har opprinningsfunksjon for fjernstyring. Funksjon ikke testet. Ikke synlige skader visuelt. Det forutsettes at vegg gjennomføring er utført i henhold til monteringsanvisning.

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng.

Dører består av trekarmer og dørbblad med fyllingsprofiler og i hovedsak malte overflater. Normal funksjon ved befaringen. Ut fra registrerte forhold rundt fundamentering og bevegelse gjennom året må en påregne behov for justeringer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hyttebad

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Tregulv Trepanel på vegger og i himling. Rommet må sees på som et enkelt hygenerom og ikke et våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet. Byggemåte med avvik til gjeldene krav til våtrom tilsier tg3 grunnet kravavvik. Ved forsiktig bruk vil rommet kunne fungere som hygenerom. Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt. Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner. Det er montert vakuum toalett med vannsisterne i kasse i rommet. Det er underskap med benkeplate og b\nedfelt servant/ vask. Det er hyttedusj med 12v kannepumpe i rommet. Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskkum er nedfelt i benkeplate. Normale bruksmerker og slitasje. Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er noe plastrør fra dusj og vask med 12v kannepumper. Ingen faste vannledninger. Funksjoner er ikke testet ved befaringen. Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Avløp fremstår som hele inne i bygget. Funksjon er ikke testet. Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.

Solcelleanlegg fra ca 2020. Anlegget består av frittstående søyle med solcellepaneler, styringstavle med sikringer, omformere og batteri plassert i skap i vindfang. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er omformer for 230v strøm og tilførsel fra aggregat plassert i uthus. Aggregat med fjernstart tilkoblet elanlegget . Eier betegner elanlegg montert ca 2020 som kraftpakke. Stort solcelleanlegg med god kapasitet. Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Grunnforhold består av torv/ myr og noe morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Kun naturlig avrenning på grunn. Fundamentering under bygget består av pilarer av murte blokker. Ved befaringen ligger det delvis snø mot bygget. I terreng som er synlig er det stedlig vegetasjon og steiner. Det er avløpsrør til tett tank under bygget av plast. Avløpsrør fra vask og dusj er avsluttet under bygget. Det er ikke vanntilknytning i bygget. Antatt etableringsår, ikke dokumentert. Tett avløpstank av plast for vakumtoalett. Plassert under hytta. Antatt alder. Plasttank for brensel til Wallas er plassert på terreng under hytta.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	1 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Bygget har noe annerledes utforming og størrelse enn det tegninger viser. Deler av opprinnelig terrasse ser ut til å være innbygd i hytta. Terrasse er noe større enn tegninger viser. Utvidelse av hytte og terrasse er vurdert som søknadspliktige her. Eier opplyser at utvidelser var gjennomført før denne kjøpte eiendommen i 2017. Det er etablert stort solcellepanel på plassen mellom hytte og uthus. Ut fra reguleringsbestemmelser for LNFR områder er alle tiltak søknadspliktige. Anlegget er oppført uten lovlig godkjenning. Det er også manglende utslippstillatelse for doløsning med vakumtoalett etablert med tett utvendig tank. Samlet sett er det behov for kontakt med bygningsmyndighetene for å forsøke få godkjent tiltak som ikke er omsøkt. Søknader nå vil kunne utløse kostnader blant annet til avløpsanlegg. Frittliggende terrasse er bygd med deler over 50 cm over terreng, dette utløser søknadsplikt.

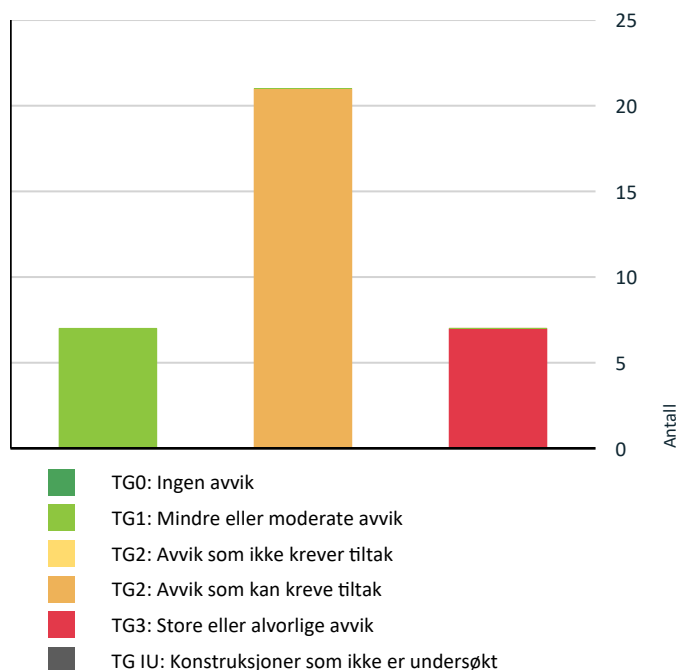
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

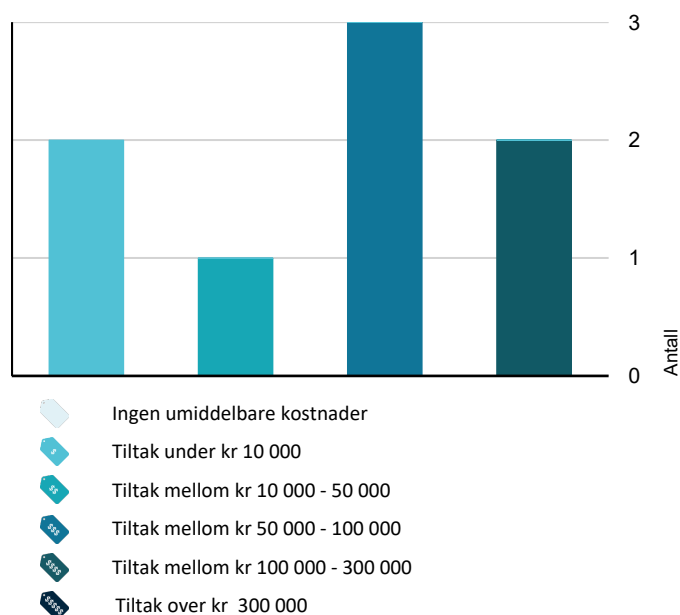
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaring er foretatt av takstmannen alene.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Fasader er kun inspisert fra terreng.
Kryprom er kun inspisert fra kanten av bygget, det er ikke krabbet rundt i kryprommet.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær. Det ligger snø på deler av terreng rundt bebyggelse og på tomte.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.

Eier/ rekviert har gitt opplysninger om byggeår, årlige kostnader, og annen informasjon om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Hyttebad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Hyttebad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
I henhold til byggetillatelse

Standard

Bygget har forholdsvis enkel hyttestandard uten innlagt strøm og fullverdig avløp. Det er enkel vannløsning med avløpsvann til terreng/ grunn. Strøm fra aggregat og større solcelleanlegg. Vakuumtoalett

Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold

Hytta har bygningsdeler som i hovedsak er fra byggeår. Dette gjelder blant annet takteking av shingel. Taktekking må byttes etter at det er registrert lekkasjer ca 2021. Registrerte setninger med påfølgende innvendige retningsavvik. Høydeforskjeller på innvendige gulv på ca 50 mm. Justering må påregnes. Justering og oppretting av pilarer må påregnes. Utvendig kledning har noe oppsprekking og vedlikeholdsbehov. Utskifting av enkeltbord må påregnes. Vinduer har noe misfarget treverk grunnet kondensering.

Justering vinduer og dører må påregnes. Generelt løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/ komponenter må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Etablert strømsystem med stort utvendig solcelleanlegg og Nytt aggregat med autostart og fjernstyrt.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking består av shingel og noe enkel papp lagt oppå deler av shingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

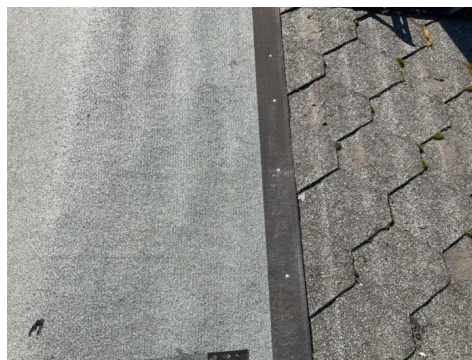
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Løsning ved kilerenne har utførelse som kan føre til lekkasjer. Pappsikt lagt oppå shingel er av type beregnet for undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking står rett og slett for utskifting. Bør iverksettes snarest for å hindre vanninntrengning i bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng- Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Stigetrinn er montert opp mot pipe.

Vurdering av avvik:

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

Mangler takrenne på hele baksiden av bygget. Vann ledes til terreng ved pilarpunkter.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner bør monteres også på baksiden av bygget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 48 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Byggemåte med begrenset lufting av konstruksjon har vært utbredt for bygninger med dette oppføringstidspunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk med kontinuerlig oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved omlegging av takteking bør en vurdere å etablere fullverdi lufting av konstruksjonen.

! TG 2 Vinduer

Bygget har vinduer med trekarm, sidehengsling og koblede 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

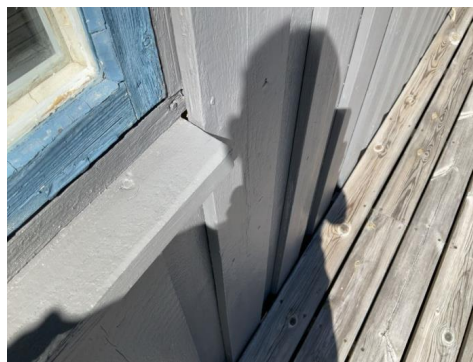
Det er registrert enkeltvinduer som tar i karm. Misfarging treverk er typisk symptom med kondensering på glass/ vinduer spesielt i vinterhalvåret ved oppvarming. Det er registrert avvik på utvendig omramming rundt vinduer. Det er stedvis glipper og hull som kan føre til at nedbør kan trekke inn bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utvendig omramming bør gjennomgå og utbedring utføres der det er behov.

Utskifting av vinduer må vurderes.



! TG 2 Dører

Ytterdør med trepanel ppå utsiden .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utskifting av ytterdør bør vurderes.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundament/pilarer.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktoptopp. Rekkverk er snaut 80 cm høyt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er snaut 80 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverket høynes noe. Eksisterende rekkverk vil normalt sett være tilstrekkelig ved normal forsiktig bruk.



! TG 3 Utvendige trapper

Foran inngang er det tretrapp ned på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk kan føre til fallulykker og reduserer brukervennlighet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er etablert frittstående terrasse med punktfundamenter, impregneret treverk i gulv. Det er etablert sittebenker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamenter har setninger og skjevheter, fører til høydeforskjeller på gulv. Krav til rekkverk er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med stabilisering av fundamenter og oppretting bør gjennomføres. Rekkverk må etableres i henhold til gjeldene krav.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Panel er beiset/ malt. Normal bruksslitasje og sollyspåvirkning.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på pilarer. Bjelkelaget er antatt isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på lekter festet til underkant bjelker.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fra åpning mot stue til dør fra kjøkken til soverom er det ca 40 mm høydeforskjell

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

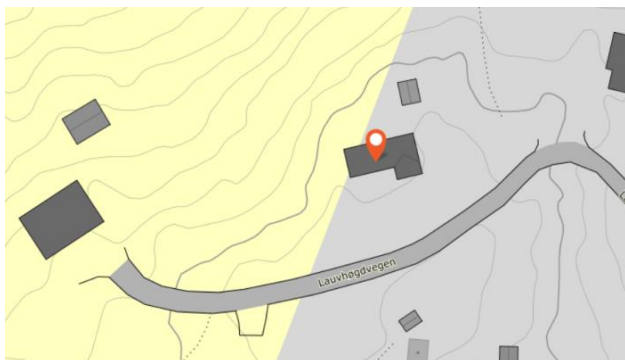
Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling.
Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget.

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 - 2

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert under hytta i kryprom. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring. Funksjon ikke testet. Ikke synlige skader visuelt. Det forutsettes at vegg gjennomføring er utført i henhold til monteringsanvisning.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har stålpipe med isolerte elementer fra elementpeis og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Elementpeis med innsats i stue. Funksjon er ikke testet ved befaringen. Ukjent alder og monteringsstidspunkt.
Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiing er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.



TG 3 Kryp Kjeller

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er registrert stående vann på terreng under hytta. Avløpsvann fra dusj/ vask ledes rett til terreng under bygget.
Det er ikke etablert dampspærre på grunn under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

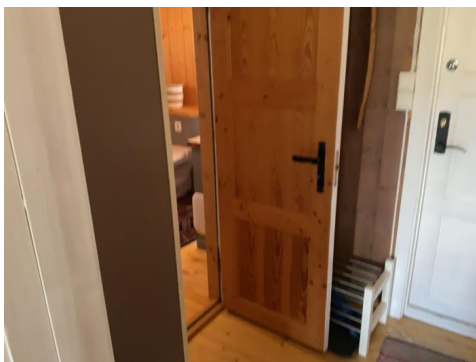
Tiltak for å lede vann bort fra kryprom br iverksettes for å forebygge skader på fundamenter og fuktopptrekk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Dører består av trekarmen og dørblad med fyllingsprofiler og i hovedsak malte overflater. Normal funksjon ved befaringen. Ut fra registrerte forhold rundt fundamentering og bevegelse gjennom året må en påregne behov for justeringer.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > HYTTEBAD

Generell

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Tregulv Trepanel på vegger og i himling. Rommet må sees på som et enkelt hygenerom og ikke et våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet. Byggemåte med avvik til gjeldene krav til våtrom tilsier tg3 grunnet kravavvik. Ved forsiktig bruk vil rommet kunne fungere som hygenerom.

ETASJE > HYTTEBAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert i område definert som våtsone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tg 0 eller 1 må det etableres materialtype i våtsoner som tåler å bli utsatt for vannsprut.

ETASJE > HYTTEBAD

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i rommet er bygd uten fall og med treverk/ tregulv i område definert som våtsone sammen med gulv i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller1 må overflater byttes i våtsoner det vil si hele gulvet.

ETASJE > HYTTEBAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet er bygd uten sluk og membran/ tettesjikt. Vannsøl på gulv og vegger kan føre til skader på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at rommet skal tilfredsstillere krav til gulv i våtrom må tettesjikt og sluk etableres. Bruk av vann før dette er etablert må skje med forsiktighet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > HYTTEBAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert vakuum toalett med vannsisterne i kasse i rommet. Det er underskap med benkeplate og b\nedfelt servant/ vask. Det er hyttedusj med 12v kannepumpe i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak gjennomføres sammen med andre forbedringer av tettesjikt/ membran.

Tilstandsrapport



ETASJE > HYTTEBAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > HYTTEBAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskkum er nedfelt i benkeplate. Normale bruksmerker og slitasje.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er noe plastrør fra dusj og vask med 12v kannepumper. Ingen faste vannledninger. Funksjoner er ikke testet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løst rørsystem fremstår kan føre til skader på røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk må skje med forsiktighet for å unngå vannsøl på gulv. Etablering av fast rørsystem anbefales.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Avløp fremstår som hele inne i bygget. Funksjon er ikke testet.

! TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomgang av bruk og funksjon eksisterende ventilerering gjennomføres. Eventuelle behov for forbedringer av eksisterende løsning vurderes.

! 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 foreklede 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.

Solcelleanlegg fra ca 2020. Anlegget består av frittstående søyle med solcellepaneler, styringstavle med sikringer, omformere og batteri plassert i skap i vindfang. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er omformer for 230v strøm og tilførsel fra aggregat plassert i uthus. Aggregat med fjernstart tilkoblet elanlegget. Eier betegner elanlegg montert ca 2020 som kraftpakke. Stort solcelleanlegg med god kapasitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Opplyst i eiers egenerklæring
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon fra registrert elektrovirksomhet. I egenerklæring opplyser eier at det er gjort noe egeninnsats ved montering.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ingen tilgjengelig dokumentasjon ved befaringen.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser. Her er det i tillegg 230v anlegg med strøm fra aggregat.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen kjente brannutløp. Aggregat med bensindrift er plassert inne i uthusbygg. Rutiner for sikring mot brann må gjennomføres.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

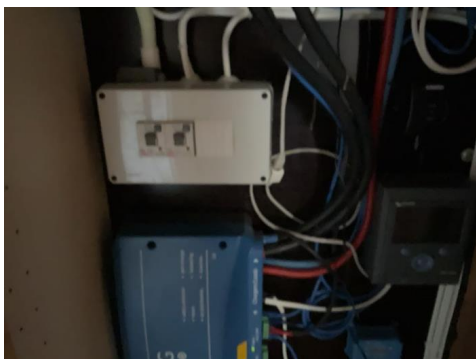
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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?
Ukjent
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 Elkontroll anbefales grunnet manglende dokumentasjon utførelse og sluttkontroll.

Generell kommentar

Elanlegg er ikke funksjonstestet ved befaringen. Her er det et nyere anlegg med kombinert opplegg med 12v og 230v. Sikring av barnnsikring og eksosavtrekk for bensindrevet aggregat må sjekkes og eventuelle tiltak gjennomføres.



! TG 3 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 forenklete 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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Røykvarsler er demontert ved befaringen. Remontering må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av torv/ myr og noe morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Tilstandsrapport

! TG 3 Drenering

Kun naturlig avrenning på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avrenning på grunn mangler fall / helning bort fra deler av tomta. Det er registrert stående vann under bygget ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering bør forbedres for å unngå at vann blir stående under bygget og rundt fundamenter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering under bygget består av pilarer av murte blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert setninger og skjevheter i pilarer. En pilar ved bod terrasse er i ferd med å velte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert at det tidligere er gjort justeringer på høyder pilarer. Nye tiltak med justeringer må gjennomføres for å rette opp skjevheter. Skjeve pilarer må rettes opp. Tiltak med stabilisering av fundamentering bør gjennomføres. Dagens løsning vil føre til bevegelser gjennom året. Bevegelser vil forplante seg til bygningsdeler over fundamenter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Terrengforhold

Ved befaringen ligger det delvis snø mot bygget. I terreng som er synlig er det stedlig vegetasjon og steiner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avløpsrør til tett tank under bygget av plast. Avløpsrør fra vask og dusj er avsluttet under bygget. Det er ikke vanntilknytning i bygget

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gråvannsavløp må ledes bort fra bygget. Det er ikke dokumentert utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tillatelse for utslipp må dokumenteres. Søknad kan medføre pålegg om forbedringer og kostnad til dette.

! TG 2 Septiktank

Antatt etableringsår, ikke dokumentert. Tett avløpstank av plast for vakumtoalett. Plassert under hytta.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det avklares om det er krav til søknad om utslippstillatelse.

! TG 2 Oljetank

Antatt alder. Plasttank for brensel til Wallas er plassert på terreng under hytta.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tank er tilgjengelig for dyr ved at den står uten innkassing eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstrekkelig sikring av tank og ledninger bør etableres for å forebygge eventuelle skader med påfølgende lekkasje.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Oppgitt i tidligere takst fra 2017

Standard

Enkelt uisolert uthusbygg med aggregat og sikringstavle for elopplegg.

Vedlikehold

Bygning med bygningsdeler fra byggeår. Utsifting av bygningsdeler og løpende vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Uthus oppført i trekonstruksjon med fundament av pilarer på grunn.

Gulvkonstruksjon av kreosotimpregnerte sviller oppå fundament. Bruk av kreosot er pr i dag ikke lovlig ved nybygging.

Yttervegger av reisverk. Uisolert.

Stående utvendig kledning av trepanel.

Saltakkonstruksjon med enkel trekonstruksjon. Uisolert.

Taktekking av shingel

Lemmedør ved inngang

Bygget inneholder aggregat som produserer strøm til hytta. Det er 2 aggregat med forskjellig produksjonsevne. Aggregat har eksosrør ut av vegg. Det er i tillegg avtrekksvifte som kan startes ved bruk av aggregat. Aggregatene er koblet til sikringsskap i uthuset. Det er jordkabel inn til hytta.

Aggregat er ikke flyttet, kun lett synlige deler av eksosutlufting er besiktiget. Bruk av bensindrevne motorer inne i bygning må skje med forsiktighet, både i forhold til brann og i forhold til kullosforgiftning.

Tilbygg med utedo har enkel punktfundamentering, trebjelkelag, enkelt bindingsverk, utvendig stående trekledning, pultak med papptekking.

Det er ytterdør av tre og vindu med koblede glass.

Innvendig er det tregulv og veggkledning av MDF plater. Dobenk av tre med isoprlokk.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Tilbygd utedo utført av eier som selvbygger
------	---------	---

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/63 m²

Fritidsbolig: Bad, 3 Soverom, Vindfang, Stue, Kjøkken, Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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 1 600 000

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

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Markedsverdien er satt med forutsetning om at etablerte installasjoner omsøkes og godkjennes slik de står uten offentlige pålegg om fjerning/ riving.

Sammenlignbare salg

1	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergvassvegen 79 ,3528 HEDALEN 0 m² 1970 3 sov	07-11-2023	790 000	500 000	0	500 000	0
2	Kringletjernvegen 59 ,3528 HEDALEN 39 m² 1970 2 sov	05-05-2024	1 200 000	1 200 000	0	1 200 000	30 769
3	Strøvsvegen 597 ,3528 HEDALEN 68 m² 1967 3 sov	03-09-2023	1 650 000	1 550 000	0	1 550 000	22 794
4	Nysetervegen 26 ,3528 HEDALEN 66 m² 1984 3 sov		1 390 000	0	0	0	21 061
5	Muggedalsvegen 667 ,3528 HEDALEN 62 m² 1977 3 sov	08-10-2023	850 000	700 000	0	700 000	11 290

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

Renovasjon og feiing eiendosskatt og kommunale avgifter, stipulert	Kr.	7 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 200
Kostnader vei og brøyting stipulert	Kr.	3 500
Forsikring stipulert	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 150 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 210 000

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.	390 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 390 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000
--	------------	------------------

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

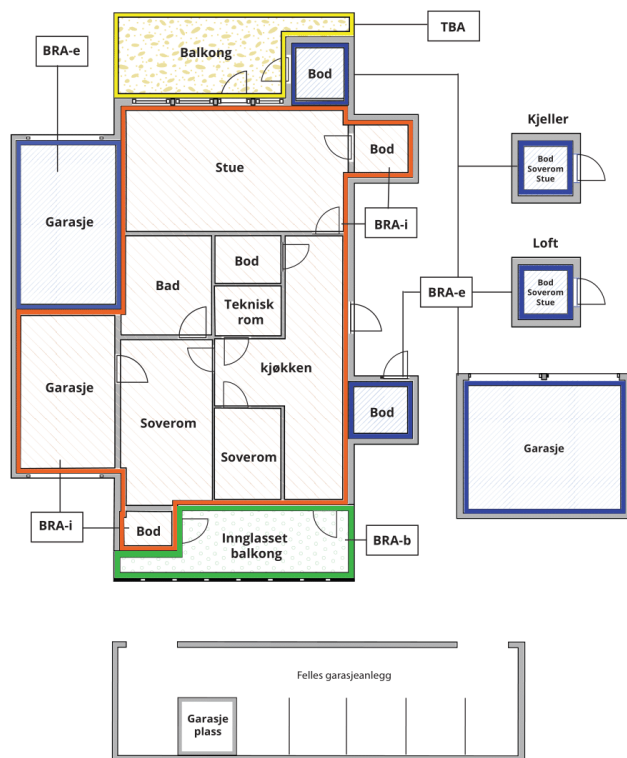
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt 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)				
Etasje	63	2		65	35		65
SUM	63	2			35		65
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hyttebad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vindfang , Stue , Kjøkken	Bod	

Kommentar

Utvendig bod er ikke medtatt i arealberegningen. Denne har gulvareal på ca 1,4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygget har noe annerledes utforming og størrelse enn det tegninger viser. Deler av opprinnelig terrasse ser ut til å være innbygd i hytta. Terrasse er noe større enn tegninger viser. Utvidelse av hytte og terrasse er vurdert som søknadspliktige her. Eier opplyser at utvidelser var gjennomført før denne kjøpte eiendommen i 2017. Det er etablert stort solcellepanel på plassen mellom hytte og uthus. Ut fra reguleringsbestemmelser for LNFR områder er alle tiltak søknadspliktige. Anlegget er oppført uten lovlig godkjenning. Det er også manglende utslippstillatelse for doløsning med vakuumtoalett etablert med tett utvendig tank. Samlet sett er det behov for kontakt med bygningsmyndighetene for å forsøke få godkjent tiltak som ikke er omsøkt. Søknader nå vil kunne utløse kostnader blant annet til avløpsanlegg. Frittliggende terrasse er bygd med deler over 50 cm over terreng, dette utløser søknadsplikt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Installert nytt strømpopplegg med solcelleanlegg og aggregat.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bygget har rømningsvei vi ytterdør og vinduer i kjøkken, stue og 2 soverom.

Uthus

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)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
Etasje		9		9	2		9
SUM		9			2		9
SUM BRA	9						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod og aggregatrom, Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bygget har ikke rom for varig opphold, rømningsveier og dagslysflate er ikke vurdert.

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	61	2
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	86	52		0	2864.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lauvhøgdsvegen 143

Hjemmelshaver

Martinsen Frode, Martinsen Vera Helen Stensrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i området Lauvhøgda på Teinvassåsen i området mellom Hedalen og Nesbyen. Eiendommen ligger i populært hytte område. I nærhet av eiendommen er det høystandard skiløyper. Skiløypene henger sammen i løypenett på flere mil. Området byr på mange turmål både til fots og på ski. Det er videre flere vann med mulighet for fiske og bading.

Eiendommen har flott utsikt mot omliggende områder.

Eiendommen ligger på toppen av en åskam, noe som medfører gode solforhold.

Til Hedalen med butikker er det ca 15 km.

Til Nesbyen med butikkssenter er det ca 30 km.

Fra Oslo er det ca 2,5 timers kjøretur.

Adkomstvei

Vei inn i området fra hovedvegen Teinvassåsvegen består privat vei med låst bom. Veien brøytes gjennom vinteren. Det brøytes også inn på eiendommen etter avtale med brøytemannskap. Veien har grusdekke. Veien driftes av hyttevel for Lauvhøgda.

Det er ca 20 medlemmer i veiet. Lauvhøgda Vel omtales av eier som en veldrevet velforening.

Tilknytning vann

Tinglyst rett til bruk av vann fra borehull med elektrisk pumpe på naboeiendommen. Vann hentes i vannhus ca 30 meter fra hytta.

Tilknytning avløp

Enkelt avløp fra vask og dusj er ledet til terreng under hytta. Avløpsvann blir liggende på terreng under bygget og bør ledes bort fra bygget. Vakuumtoalett har avløp til tett tank. Anlegg med vakuum toalett skulle vært omsøkt ved etablering, noe som ikke er gjort. Ved søknad om utslippstillatelse må en påregne pålegg om etablering av fullverdig infiltrasjonsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert som fritidseiendom beliggende i LNFR område. Området er regulert som LNFR område. Dette medfører at frittgående beitedyr og landbruksdrift må påregnes. Bruker/ eier må sette seg inn i reguleringsbestemmelser gjeldene for område og eiendom.

Om tomten

Eiendommen består av selveiertomt på 2864,7 m². Tomta ligger på toppen av åskammen Lauvhøgda på ca 930 moh. Tomta har oppstillingsplass for bil med grusdekke, for øvrig fremstår tomten som naturtomt med naturlig vegetasjon for området. Det står noe fjellskog av gran og bjørk på tomten.

Tomten har svakt hellende terreng med noen flate partier.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom pr 14.02.2022 viser tinglyst bestemmelse vedrørende vedlikeholdsplikt og driftsdeltakelse av vannpost. Det er videre tinglyst bestemmelse vedrørende vei. Dokumenter er ikke innhentet.

Samfunnssikkerhet

Ved søk på Sør-Aurdals Kommune sine aktomhetskart for skred og flomfare er det ingen avmerkinger på kartet i forbindelse med bebyggelse på denne eiendommen.

Søk på Kommunes kartsider viser at eiendommen ligger i område med betegnelsen usikker forekomst av radon.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygd med hytte og uthus.

Hytta er bygget i 1977. Bygget har 1 etasje og Bra på 63 m². Etasjen har 3 soverom, stue, kjøkken, hyttebad og vindfang. På terrasse er det utvendig bod på 1,4 m² som ikke er medtatt i beregnet areal.

Uthus er oppført i 1985 og har en etasje med Bra på 9 m². Etasjen har ett rom med aggregat og lagerplass og et rom med utedo.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	Ikke opply	Fullverdi	0	0
Kommentar				
Ikke opplyst				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk		Sjekk grunnbok ved søk på seeiendom.no	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Mottatt via eiendomsmegler	Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat		Innhentet tegninger	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 innsiden 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 areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL6817>

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