

Tilstandsrapport

📍 Ossjøen sør 7, 3588 DAGALI

📖 HOL kommune

gnr. 103, bnr. 16

Markedsverdi

1 950 000

Areal (BRA): Hytte 79 m², Anneks 25 m²



Befaringsdato: 08.06.2023

Rapportdato: 29.06.2023

Oppdragsnr.: 18735-1055

Referansenummer: IR1951

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering AS

Gyldig rapport
29.06.2023

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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er stedlig torv lagt på taket med underliggende knotteplast og asfaltapp.
Takrenne av plast over inngangsparti med direkte utkast.
Yttervegger av maskinlaft 5x8". Utvendig bod er oppført i uisolert bindingsverk kledd med stående kledning.
Taket er et saltak av sperrer. Overbygget inngangsparti med svalgang.
Koblede 1+1 med gjennomgående sprosser i ytre ramme. Koblede 2+1 med gjennomgående sprosser i ytre ramme (2 stk i stue fra 2019).
Trefyllingsdør panelt utvendig. Plassbygd dør til bod.
Det er lagt bord med spalter i svalgang.
Utvendig trapp er enkel trapp av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har lakkerte tregulv.
Vegger har maskinlaft og noe trepanel.
Trepanel i alle himlinger. Raustet himling i stue med synlige tømmeråser.

Trebjelkelag med stubbeloft over ventilert kryperom.
Stue har murt peis med kleberstein og vedovn (60 cm). Kjøkken har parafinovn tilknyttet dagtank plassert i vindfang. Tilknyttet 2-løps pipe av lettklinker. Bad har vedovn tilknyttet pipe av lettklinker.
Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft. Tilkomst fra overbygget terrasse utenfor inngangsparti.
Fyllingsdører i tre med malt overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Gulv har gulvbelegg. Vegger har maskinlaft.
Himling har trepanel. Servantinnredning av tre med benkeplate av respatex. Bad har servant og dusjkabinett med el.pumpe for bømte. Naturlig ventilasjon med veggventiler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skufferekke, over- og underskap i malt furu. Benkeplate i lakkert furu med nedfelt dobbel oppvaskum. Avløp går ut til terreng på nedsiden av hytta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløp av plast.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Fast opplegg for gass til kjøkken med beholder plassert i utvendig bod.
Det er lagt opp solcelleanlegg med stikkontakter og belysning. Montert 2 store batterier. Det er ikke strøm i området. Anlegget er ikke vurdert nærmere.
Montert 2 stk røykvarslere på batterispenning.
Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er antatt løsmasser.
Ut i fra observasjoner på befaringen er det utført enkel overflatedrenering bak hytta.
Fundamenter av ringmur av pilarer av hhv. lettklinkerblokker og 200 liters fat fylt med betong.
Kjellerkulp under stue murt av lettklinkerblokker.
Terrenget er hellende mot nord.
Avløp av plastledning som går direkte til grunnen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Hytte			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	79	74	5
Sum	79	74	5
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	25	11	14
Sum	25	11	14

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

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

Anneks

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

Søknadstegning viser 2 rom, vedskjul og utedo. Dette vil si at sov-/oppholdsrom ikke er godkjent som rom for beboelse.

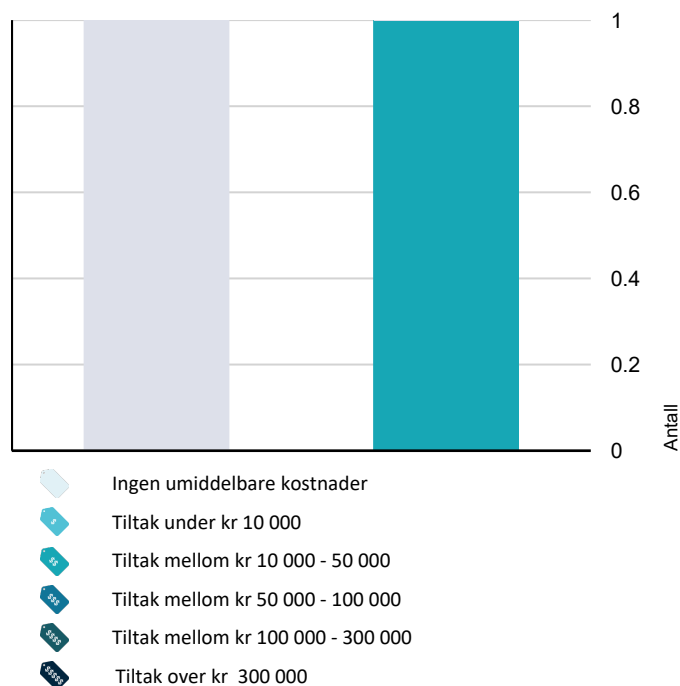
Sammendrag av boligens tilstand

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 & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over fritidseiendommen Gnr. 103 Bnr. 16 i Hol kommune. Rekvirent er Truls Ingar Nilsen. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom).

Målingene ble utført i stue. Disse viser 40 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik. I kjøkken ble det målt 8 mm avvik over 2 meter, og det samme i lengden av rommet. I gang ble det målt 18 mm avvik over 2 meter. I soverom 1 ble det målt 20 mm avvik over 2 meter, og det samme i lengden av rommet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Badet er konstruert som et tradisjonelt enkelt "hyttebad" hvor vegger og gulv i våtsoner er dekket med materialer som ikke er godkjente tettesjikt. Rommet har heller ikke gulvsluk. Det er NS 3600 som krever tett våtsoner som utløser TG 3. TG 3 er satt med bakgrunn i standardens krav. Det må nevnes at badet har fungert frem til nå, og vil kunne fungere videre med forsiktig bruk. Dusjkabinett har direkte avløp til grunnen og påfylling med bøtte inne i dusjen, noe som minimerer risiko for vannsøl.



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Registrert noe utpressing torvstokker mot gavler.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Utvendig bod er ikke vindtettet.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er normalt ingen risiko for skader selv om ikke taket er luftet på hytter uten strøm som normalt står uoppvarmet store deler av året.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ytterdører er fra byggeår og er generelt preget av elde. Egenskaper som tetting og isolasjon er lav ift. dagens ytterdører.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er avvik:
Registrert noe nedbøyning/svikt. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og grad av slitasje.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Registrert stedvis noen mindre fuktskjolder på gavl mot vest.
Tregulv har noe generell slitasje og stedvis krympesprekker.

! 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](#)
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Vedovn (60 cm) har for liten klaring til brannmur (ingen tegn til overoppheting). Vedovn i bad er koblet til sotluke. Mindre riss/ sprekker i 2- løps pipe over tak.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
Det er avvik:
Lokalt under vindfang ble det registrert fuktmerker. Ifølge eier skyldes dette tidligere søl av parafin i vindfang ved påfylling av dagtank. Parafin svekker ikke trevirke, men avgir noe lukt.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er avvik:
Dørene har vært noe justert i form av høvling opp igjennom årene. Dører m/belistning er nylig malt på nytt. Generell slitasje på hengsler og beslag.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det ble ikke registrert åpninger hvor mus kan ta seg inn, men trolig finns det uten at dette ble oppdaget på befaringen.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Registrert at lufting til peis mangler netting utvendig og det var muselort i luftekanal.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:
Ut fra observasjoner er det grunn til å tro at dreneringen ikke har tilstrekkelig kapasitet, noe som må kunne sies å være påregnelig ut fra byggeåret.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Det er avvik:
Eier har lagt dampsperre på grunnen i kryperommet. Mindre setninger registrert jmf. datidens byggemetode (ref. pkt. bjelkelag). Det ble ifølge eier utført utbedringer i 2021 og justert ytterligere i 2022. Ventiler i ringmuren er ikke sikret mot at mindre dyr (mus, røyskatt, etc.) kan ta seg inn i kryperommet. Ventil i kjellermur er ikke sikret med netting.
Registrert muselort på kjellergulv. Eier opplyser at det i vårløsningen stod vann over kjellergulv, noe som kan skje en sjelden gang innimellom. Dette som følge av drenering kan fryse. Det ble målt høye verdier av fukt (24%) i bjelkelag over kjellerkulp, noe som nok skyldes innsig av vann på våren, noe som vil tørke ut utover sommeren.

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1972

Kommentar
Oppgitt av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Stedlig torv lagt på taket med underliggende knotteplast og asfaltapp.

Vurdering av avvik:

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

Registrert noe utpressing torvstokker mot gavler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak etter hvert må påregnes.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenne av plast over inngangsparti med direkte utkast.

Veggkonstruksjon

TG 2

Maskinlagt 5x8". Utvendig bod er oppført i uisolert bindingsverk kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig bod er ikke vindtettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må eventuelt foretas vindtetting.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak av sperrer. Overbygget inngangsparti med svalgang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er normalt ingen risiko for skader selv om ikke taket er luftet på hytter uten strøm som normalt står uoppvarmet store deler av året.

Konstruksjonen har fungert frem til nå med dette avviket, av den grunn er tiltak ikke nødvendig.

Vinduer

TG 1

Koblede 1+1 med gjennomgående sprosser i ytre ramme. Koblede 2+1 med gjennomgående sprosser i ytre ramme (2 stk i stue fra 2019).

Dører

TG 2

Trefyllingsdør panelt utvendig. Plassbygd dør til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører er fra byggeår og er generelt preget av elde. Egenskaper som tetting og isolasjon er lav ift. dagens ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører har behov for vedlikehold/utskiftning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er lagt bord med spalter i svalgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe nedbøyning/svikt. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er anses ikke som nødvendig, alternativt kan bæring forsterkes.

Utvendige trapper

TG 1

Enkel trapp av tre.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Gulv har lakkerte tregulv.
Vegger har maskinlakt og noe trepanel.
Trepanel i alle himlinger. Raustet himling i stue med synlige tømmeråser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert stedvis noen mindre fuktskjolder på gavl mot vest.
Tregulv har noe generell slitasje og stedvis krympesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Trebjelkelag med stubbeloft over ventilert kryperom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble utført i stue. Disse viser 40 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik. I kjøkken ble det målt 8 mm avvik over 2 meter, og det samme i lengden av rommet. I gang ble det målt 18 mm avvik over 2 meter. I soverom 1 ble det målt 20 mm avvik over 2 meter, og det samme i lengden av rommet.

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.

Kostandene som er estimert eksklusiv kostnader til renovering av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Stue har murt peis med kleberstein og vedovn (60 cm). Kjøkken har parafinovn tilknyttet dagtank plassert i vindfang. Tilknyttet 2-løps pipe av lettklinker. Bad har vedovn tilknyttet pipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Vedovn (60 cm) har for liten klaring til brannmur (ingen tegn til overoppheting). Vedovn i bad er koblet til sotluke. Mindre riss/sprekker i 2-løps pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Krypkjeller

TG 2

Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft. Tilkomst fra overbygget terrasse utenfor inngangsparti.



Viser fuktmåling i stubbeloft i område med tidl. parafinskade her ble det målt verdier av fukt over det normale (26%).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt under vindfang ble det registrert fuktmerker. Ifølge eier skyldes dette tidligere søl av parafin i vindfang ved påfylling av dagtank. Parafin svekker ikke trevirke, men avgir noe lukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

! TG 2

Fyllingsdører i tre med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Dørene har vært noe justert i form av høvling opp igjennom årene. Dører m/belistning er nylig malt på nytt. Generell slitasje på hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig.

Andre innvendige forhold

! TG 2

Eier opplyser at det kan komme mus inn i hytta av og til.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert åpninger hvor mus kan ta seg inn, men trolig finns det uten at dette ble oppdaget på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn i bygningen. Skjulte skader i konstruksjoner kan ikke utelukkes da mus har tatt seg gjennom konstruksjoner og inn i bygningen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Tradisjonelt enkelt "hyttebad".

Gulv har gulvbelegg. Vegger har maskinlaft. Himling har trepanel. Servantinnredning av tre med benkeplate av respatex. Bad har servant og dusjkabinett med el.pumpe for bøtte. Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Badet er konstruert som et tradisjonelt enkelt "hyttebad" hvor vegger og gulv i våtsoner er dekket med materialer som ikke er godkjente tettesjikt. Rommet har heller ikke gulvsluk. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. TG 3 er satt med bakgrunn i standardens krav. Det må nevnes at badet har fungert frem til nå, og vil kunne fungere videre med forsiktig bruk. Dusjkabinett har direkte avløp til grunnen og påfylling med bøtte inne i dusjen, noe som minimerer risiko for vannsøl.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da skillevegg er av tømmer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med skufferekke, over- og underskap i malt furu. Benkeplate i lakkert furu med nedfelt dobbel oppvaskkum. Avløp går ut til terreng på nedsiden av hytta.

Avtrekk

! TG 2

Ingen ventilerer fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

! TG 1

Avløp av plast.

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert at lufting til peis mangler netting utvendig og det var muselort i luftekanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting bør sikres med stålnetting.

Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Fast opplegg for gass til kjøkken med beholder plassert i utvendig bod.

Tilstandsrapport

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 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.

Det er lagt opp solcelleanlegg med stikkontakter og belysning. Montert 2 store batterier. Det er ikke strøm i området. Anlegget er ikke vurdert nærmere.

Branntekniske forhold

TG 0

Montert 2 stk røykvarslere på batterispenning. Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er antatt løsmasser.

Drenering

TG 2

Ut i fra observasjoner på befaringen er det utført enkel overflatedrenering bak hytta.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Ut fra observasjoner er det grunn til å tro at dreneringen ikke har tilstrekkelig kapasitet, noe som må kunne sies å være påregnelig ut fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamenter av ringmur av pilarer av hhv. lettklinkerblokker og 200 liters fat fylt med betong.

Kjellerkulp under stue murt av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har lagt dampsperre på grunnen i kryperommet. Mindre setninger registrert jmf. datidens byggemetode (ref. pkt. bjelkelag). Det ble ifølge eier utført utbedringer i 2021 og justert ytterligere i 2022. Ventil i ringmuren er ikke sikret mot at mindre dyr (mus, røyskatt, etc.) kan ta seg inn i kryperommet. Ventil i kjellermur er ikke sikret med netting. Registrert muselort på kjellergulv. Eier opplyser at det i vårløsningen stod vann over kjellergulv, noe som kan skje en sjelden gang innimellom. Dette som følge av drenering kan fryse. Det ble målt høye verdier av fukt (24%) i bjelkelag over kjellerkulp, noe som nok skyldes innsig av vann på våren, noe som vil tørke ut utover sommeren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon i kjellerkulp bør forbedres da det deler av året er et fuktig miljø i rommet, samt isolere på grunnen over dreneringen.

Terrengforhold

TG 0

Terreng er hellende mot nord.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Avløp av plastledning som går direkte til grunnen.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Ca. byggeår ifølge eier (byggemeldt dette året).

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Oppført på pilarer av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med tømmermannskledning. Saltak av sperrer tekket med asfaltshingel. Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Vinduer av tre med 1+1 glass med sprosser i ytre ramme. Ytterdør er stalldør av tre. Innvendig er det i sov-/oppholdsrom lakkert tregulv. Trepanel på vegger og himling. Montert vedovn tilknyttet stålpipeline. Kjøkkenbenk i heltre med tilhørende overskap. Innerdør er trefyllingsdør. Bod har bordgulv. Utedo er innredet med trepanel på vegger og himling. Dokammer av plast med lufting over tak. Løsning med bensinaggregat og skjøteledning til hytte. Annekset har eget solcelleanlegg for belysning, etc. Ifølge eier ble takteking skiftet for ca. 10 år siden og stålpipeline (Schieddel Perimeter) montert i 2017.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

79 m²/74 m²

Hytte: Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 2 200 000

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

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Seterdalen 425 ,3588 DAGALI 0 m ² 0 0 sov	11-03-2021	0	1 700 000	0	1 700 000	0
2 Ossjøen sør 35 ,3588 DAGALI 0 m ² 0 0 sov	21-12-2021	0	1 500 000	0	1 500 000	0
3 Ossjøen sør 47 ,3588 DAGALI 35 m ² 1960 2 sov	20-09-2020	700 000	1 250 000	0	1 250 000	35 714
4 Ossjøen sør 20 ,3588 DAGALI 45 m ² 1962 3 sov	11-09-2022	750 000	1 055 000	0	1 055 000	23 444
5 Ossjøen sør 38 ,3588 DAGALI 94 m ² 1992 4 sov	13-06-2023	1 900 000	1 700 000	0	1 700 000	18 085
6 Seterdalen 87 ,3588 DAGALI 124 m ² 2010 3 sov	03-01-2021	2 500 000	2 200 000	0	2 200 000	17 742

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.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger

Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Hytte	Kr.	1 200 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 510 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 200 000
--	------------	------------------

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

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	79	74	5	Vindfang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Utvendig bod
Sum	79	74	5		

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse vedlikeholdsarbeider og noe oppretting av fundamenter.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	25	11	14	Sov-/oppholdsrom	Bod , Utedo
Sum	25	11	14		

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknadstegning viser 2 rom, vedskjul og utedo. Dette vil si at sov-/oppholdsrom ikke er godkjent som rom for beboelse.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2023	Glenn Rotebakkdokken	Takstmann
	Truls Ingar Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3044 HOL	103	16		0	3637.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ossjøen sør 7

Hjemmelshaver

Nilsen Truls Ingar

Kommentar

Eier opplyser at det i tillegg er kjøpt til 900 m² som ikke er tinglyst, dvs samlet ca. 4538 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende 975 m.o.h på sørsiden av Ossjøen ved Ungen, Hol kommune. Det er kort avstand til snaufjellet og Hardangervidda nasjonalpark. I området er det en del gamle støler og spredt fritidsbebyggelse, det er også et par gamle turisthytter. Det er adkomst med privat bomvei med avkjøring fra RV40 i Dagali. Til nærbutikk i Dagali er det omlag 13 km. Eiendommen har parkeringsplass på andre siden av Ossjøen og for å komme til eiendommen om sommeren må båt benyttes. Veien er ikke vinterbrøytet og vinterparkering ligger omlag 10 km fra eiendommen. Det er organisert scootertransport i området. Eiendommen har gode solforhold og utsikt. Det er et fint turterreng sommer som vinter. Det selges også fiskekort i området.

Adkomstvei

Privat vei fra RV40 i Dagali. Ifølge eier er det parkering og båt plass på motsatt side av Ossjøen.

Tilknytning vann

Ikke innlagt. Vann hentes i bekk vest for hytta.

Tilknytning avløp

Avløp for gråvann direkte til grunnen.

Regulering

Ikke regulert område. Ligger innenfor LNF-område (SN 4 - Seterdalen).

Om tomten

Tomten er en stor selveiertomt beliggende i hellende terreng nordvest. Den fremstår som en naturtomt i glissen fjellbjørkeskog.

Ifølge matrikkelen er det registrert et automatisk fredet jernvinneanlegg på eiendommen (sør for hytta).

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
130 000	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2023		Innhentet	4	Ja
Infoland.no	09.06.2023		Innhentet	0	Nei
Tegninger hytte	22.04.1970		Innhentet	0	Nei
Tidligere Tilstandsrapport	15.07.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger anneks	23.05.1975		Innhentet	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 konstruksjon 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/IR1951>

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