

Tilstandsrapport

📍 Tonsåslinna 612, 2910 AURDAL

📖 NORD-AURDAL kommune

gnr. 103, bnr. 58

Areal (BRA): Fritidsbolig 40 m², Anneks 7 m², Bod 1 5 m², Bod 2 6 m²



Befaringsdato: 16.10.2023

Rapportdato: 02.11.2023

Oppdragsnr.: 18735-1062

Referansenummer: OC8967

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 tømremestere 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

Medansvarlig



Tor Audun Eriksen
tor.audun@takstmann.com
404 00 247

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



Beskrivelse av eiendommen

Hytta oppført i laftet tømmer og noe tilbygget i bindingsverk. Byggeår er 1983.

Fuktig miljø i krypkjeller over lengre tid har ført til fukt-/råteskader i bjelkelag med stubbeloft. Bad er ikke bygd som et fullverdig våtrom, også her er det fuktskader under utvikling.

Hytta har generelt noe skjevheter som følge av setningsskader i fundamenteringen.

Hytta har et generelt vedlikehold- og reparasjonsbehov.

Det foreligger ikke godkjente søknadstegninger på bodene, annekts og deler av hytta.

Hytta har innlagt vann, men det foreligger ikke utslippstillatelse for eiendommen. Det kan derfor ikke utelukkes et kommende pålegg fra kommunen om utbedring/kostnader med dette.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hoveddelen er tekket med asfaltshingel. Over bad er det bølgeplater av glassfiber og over veranda profilerte plater av transparent plast. Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Overbygg over massasjebad har takrenne av tre. Yttervegger av laftet tømmer og noe isolert bindingsverk kledd med stående villmarkskledning.

Isolert saltak av sperrer. Overbygg over veranda og massasjebad har pulttak av sperrer.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med utvendig sprosse.

Ytterdør av tre panelt utvendig. Bad har ytterdør med panelte overflater og enkelt glass. Stue har terrassedør med malt overflater av tre med 2-lags isolerglass med utvendig sprosse.

Veranda utenfor stue utført i tre enkelt fundamentert på lettklinkerblokker.

Utvendige trapper utført av tre fra verandaer til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater har lakkerte furugulv og laminatgulv.

Vegger har trepanel og tømmer.

Himlinger har trepanel. Røstet med tømmeråser i stue.

Dekke er bjelkelag.

Stue har kombinert peis-/parafinovn tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft.

Innerdører er trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Utvendig bad

Utvendig bad med egen inngang. Gulv har vinylbelegg, vegger har våtromsplater og himling har trepanel. Montert dusj på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Montert høyskap av laminerte plater. Oppvarming med panelovn.

Gulv er uten fall og tilnærmet flatt. Overgang gulv/vegg er ikke vanntett. Det ble påvist fuktskade under høyskap. Dagslys slipper inn mellom taklist og himling, dvs utett yttervegg.

Tilbygget bad har generelt skjevheter og preg av ufagmessig utførelse. Skjult røropplegg er lagt i yttervegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med skufferekke, over- og underskap i spon. Fronter i heltre furu. Laminert benkeplate. Utslagsvask i rustfritt stål.

Montert frittstående ventilator med avtrekk til over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv har laminatgulv. Vegger og himlinger har trepanel. Wc har servant, forbrenningstolett og urinal. Servantskap av laminerte plater med tilhørende overskap med speilfronter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av plastrør (pex), kobberrør og forkrommede kobberrør.

Avløpsledninger er av plast.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Montert utekran med kaldt og varmtvann.

Montert massasjebad. Trykktank plassert i krypkjeller.

Varmtvannsbereder 50 liter montert i krypkjeller.

Sikringsskap plassert i soverom. Skapet har jordfeilautomater, automatsikringer og digital strømmåler med fjernavlesning. Oppvarming med panelovner. Montert fjernstyring av varme (Sikom). Ordinær belysning inne- og utvendig.

Røykvarsler montert i soverom. Pulverapparat 6 kg (2020).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er antatt løsmasser.
Drenering av ukjent utførelse. Ut fra observasjoner må det antas at det er ingen eller enkel drenering.
Ringmur av støpt betong satt rett på stedlige masser. Bakre del av hytta har ukjent fundamentering (vanskelig tilkomst her).
Tilbygget bad har enkel fundamentering antatt på steiner.
Terrenget er hellende.
Utvendig vannledning (Pel) til borebrønn.
Vannledning har inntrekk varmekabel.
Avløpsledning for gråvann med ukjent løsning.
Ukjent når vann har blitt lagt inn og det det er ikke forelagt utslippstillatelse.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	40	40	0
Hems	0	0	0
Sum	40	40	0

Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	7	7	0
Sum	7	7	0

Bod 1			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	5	0	5
Sum	5	0	5

Bod 2			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Søknadstegninger viser hytta inneholder bod, i dag brukes det som soverom. Tilbygget wc og bad vises ikke på tegningene. Det foreligger ikke utslippstillatelse på eiendommen.

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bod 1

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bod 2

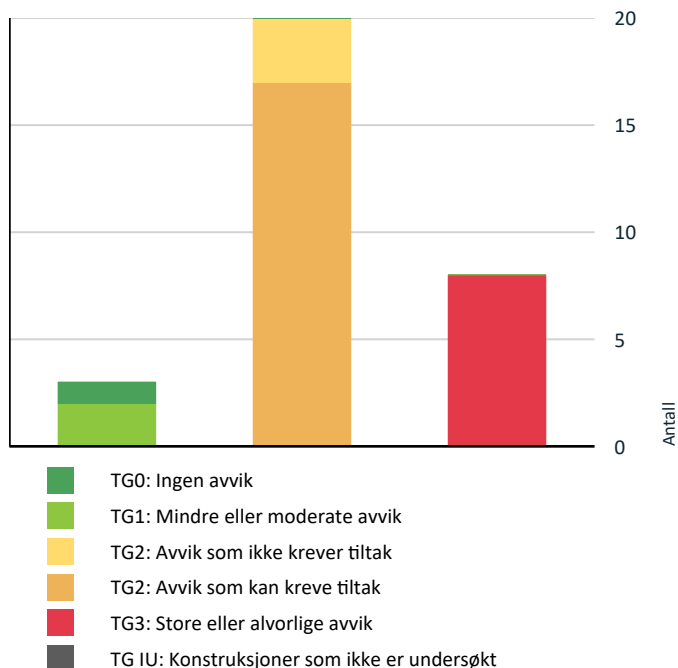
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

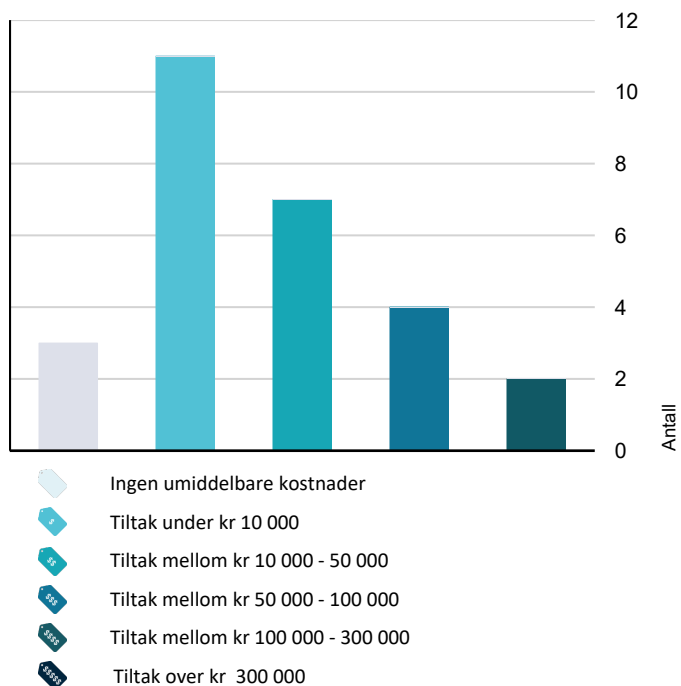
Sammendrag av boligens tilstand

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. 58 i Nord-Aurdal kommune. Rekvirent er Siw Gjerstad. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter. Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være salg i det frie marked. Det er kun hovedbygningen (hytta) som er tilstandsvurdert etter NS3600.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er montert osb-plater til sides for trapp. Disse har gått i oppløsning da de ikke er egnet for utebruk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Stue har avvik over 38 mm over 2 m, og 40 mm gjennom hele rommet. Tilbygg har avvik på 25 mm over 2 m, og 50 mm gjennom hele rommet.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble påvist alvorlige råteskader i bærebjelke, bjelkelag og stubbloft. Stubbloft innerst har delvis falt ned, dvs det er åpninger rett opp i isolasjonen. Dette skyldes fuktig miljø i krypkjeller over tid. Krypkjeller har begrenset ventilasjon og det er ikke lagt dampsperre på grunnen. Den innerste delen av krypkjeller har lav høyde og vanskelig tilkomst. Det kan ikke utelukkes at råteskader går opp i yttervegger.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. Etasje > Utvendig bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap plassert i soverom. Skapet har jordfeilautomater, automatsikringer og digital strømmåler med fjernavlesning. Oppvarming med panelovner. Montet fjernstyring av varme (Sikom). Ordinær belysning inne- og utvendig.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har setningsskader.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Påvist hellende terreng mot hyttens bakside.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Asfaltshingel har noe mose på skyggesiden.

Glassfiberplater over bad er noe forvitret. Beslag til luftepipe fra kjøkken er delvis løst.

Tekking med glassfiberplater fremstår med ufaglig utførelse.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er registrert frostsprengte nedløp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert ufaglig løsning i overgang underligger og plate mot grunn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Konstruksjonene har skjevheter.

Påvist åpninger i raft inn til isolasjon tak. Her kan mus etc. tas seg inn. Pulttak er underdimensjonert ift. stedlig snølastkrav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Stort vindu i stue går noe tregt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Synlige skeivheter og slitasje på overflater på trapper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe sot på overflater av vegger og himlinger. Gulv i stue har hevet seg i område pipe. I bad ble det påvist fuktskjolder i himling.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Påvist en del sot bak ildsted og oppover pipe. Pipe mangler sotluke/eller ikke tilgjengelig. Fyring med fossilt brennstoff i hytter tilknyttet strømnettet ble forbudt fra 1.1.2020.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justeringsbehov dør til soverom.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen er ikke musetett, skjulte skader i konstruksjoner kan ikke utelukkes.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Spesialrom > 1. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering. Det er avvik:

Det ble påvist lokal svelling laminatgulv mot forbrenningstolett av ukjent årsak. Fuktsøk viser at fuktinnhold i gulvet er noe over normalt. I tillegg var det fuktmerker under avløp til servant.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Påvist manglende klamring/løse installasjoner i krypkjeller.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekvirent opplyser at massasje bad er defekt. Trykktank, varmtvannsbereider er plassert i krypkjeller i et lite rom som er enkelt avgrenset med vintermatter.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Utvendig bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gassbeholder er plassert i krypkjeller.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar

Ifølge byggesøknad ble hytta oppført på grunnmur etter tidligere nedbrent hytte. Tømmerkassen er eldre ifølge rekvirent.

Standard

Hytte med enkel standard.

Vedlikehold

Det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Ifølge tidligere takst ble bad, vindfang/sov og wc tilbygget dette året.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Hoveddelen er tekket med asfaltshingel. Over bad er det bølgeplater av glassfiber og over veranda profilerte plater av transparent plast.



Innslag av mose hoveddel.



Glassfiberplater tilbygg bad.



Delvis løst beslag luftepipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Asfaltshingel har noe mose på skyggesiden. Glassfiberplater over bad er noe forvitret. Beslag til luftepipe fra kjøkken er delvis løst. Tekking med glassfiberplater fremstår med ufaglig utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Overbygg over massasjebad har takrenne av tre.

Tilstandsrapport



Frostsprengt nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Bortledning av takvann på baksiden av hytta må forbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

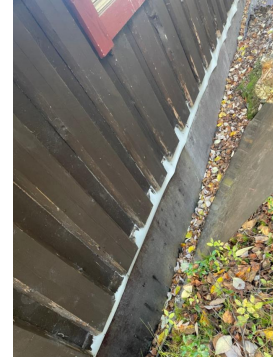
Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av laftet tømmer og noe isolert bindingsverk kledd med stående villmarkskledning.



Lite/ingen klaring til terreng.



Ufaglig løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert ufaglig løsning i overgang underligger og plate mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak av sperrekonstruksjon i tre. Overbygg over veranda og massasjebad har pulttak av sperrer.



Åpninger i raft.



Synlige skeivheter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Påvist åpninger i raft inn til isolasjon tak. Her kan mus etc. tas seg inn.
Pulttak er underdimensjonert ift. stedlig snølastkrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Pulttak må forsterkes eller etterses ift. snømengde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med utvendig sprosse.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Stort vindu i stue går noe tregt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Karmer/sprosser har behov for overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Ytterdør av tre med panel utvendig. Bad har ytterdør med panelte overflater og enkelt glass i dørblad. Stue har terrassedør med malt overflater av tre med 2-lags isolerglass med utvendig sprosse.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Dørene har behov for vedlikehold/overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Veranda og terrasser oppført i trekonstruksjoner med bjelkelag og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende og stående spiler. Veranda har fundament av trebjelke på grunn og noe lettlinkerblokker.



OSB-plater gått i oppløsning.



Synlig skeivheter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er montert osb-plater til sides for trapp. Disse har gått i oppløsning da de ikke er egnet for utebruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat satt for utbedring og oppretting av skeivheter, utbedring av OSB-plate og utskifting/utbedring av overflater på dekker og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

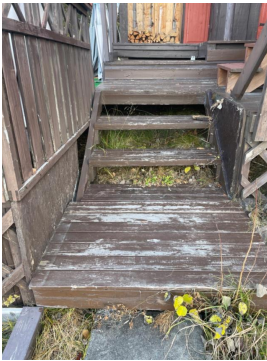
TG 2

Utvendige trapper utført av tre fra veranda og terrasser til terreng.

Tilstandsrapport



Oppsprukket og slitasje i overflater



Synlige skeivheter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige skeivheter og slitasje på overflater på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater TG 2

Gulvoverflater har lakkerte furugulv og laminatgulv. Vegger har trepanel og tømmer. Himlinger har trepanel. Røstet med tømmeråser i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe sot på overflater av vegger og himlinger. Gulv i stue har hevet seg i område pipe. I bad ble det påvist fuktskjolder i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årsak til fuktskjolder i himling på bad bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Gulv over grunn av trebjelkelag med stubbeloft av tre. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Det er målt høydeforskjeller over 20 mm på 2. meter og over 30 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Stue har avvik over 38 mm over 2 m, og 40 mm gjennom hele rommet. Tilbygg har avvik på 25 mm over 2 m, og 50 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted TG 2

Stue har kombinert peis-/parafinovn tilknyttet elementpipe av lettklinker.



Peis-/parafinovn.

Tilstandsrapport



Liten avstand til pipe/brannmur.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Påvist en del sot bak ildsted og oppover pipe. Pipe mangler sotluke/eller ikke tilgjengelig.

Fyring med fossilt brennstoff i hytter tilknyttet strømnettet ble forbudt fra 1.1.2020.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Andre tiltak:

Forhold med sotutslipp fra ildsted bør kontrolleres nærmere og om det er sotluke ev. bak peis.

Hytta er tilkoblet strømnnett og parafinovn må bygges om og/eller fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

! TG 3

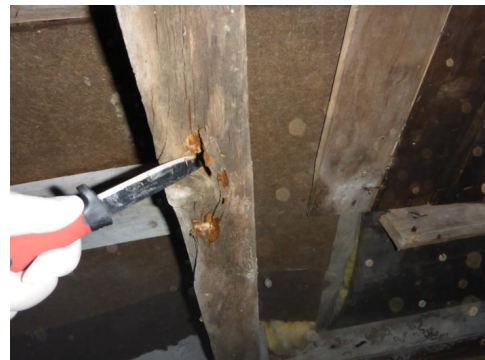
Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft. Krypkjeller er kontrollert i fra første rom og luke ellers.



Høyt fuktinnhold i bærebjelke.



Råte i bærebjelke.



Råte i bjelkelag.



Råte i stubbloftsbord som delvis falt ned.

Vurdering av avvik:

- Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble påvist alvorlige råteskader i bærebjelke, bjelkelag og stubbloft. Stubbloft innerst har delvis falt ned, dvs det er åpninger rett opp i isolasjonen. Dette skyldes fuktig miljø i krypkjeller over tid. Krypkjeller har begrenset ventilasjon og det er ikke lagt dampspærre på grunnen. Den innerste delen av krypkjeller har lav høyde og vanskelig tilkomst. Det kan ikke utelukkes at råteskader går opp i yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Bedre ventilering må etableres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Skadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige dører

TG 2

Innerdører er trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justeringsbehov dør til soverom.

Konsekvens/tiltak

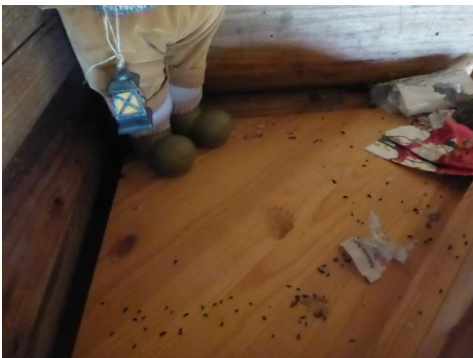
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

TG 2

Det ble påvist ekskrementer fra mus flere steder innvendig.



Muselort på toppen av hjørneskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er ikke musetett, skjulte skader i konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn i bygningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > UTVENDIG BAD

Generell

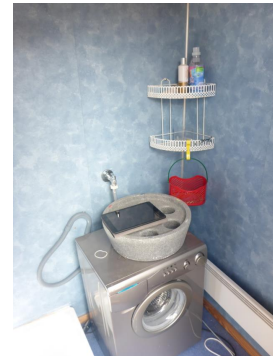
TG 3

Utvendig bad med egen inngang. Gulv har vinylbelegg, vegger har våtromsplater og himling har trepanel. Montert dusj på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Montert høyskap av laminerte plater. Oppvarming med panelovn.

Gulv er uten fall og tilnærmet flatt. Det ble påvist fuktskade under høyskap. Dagslys slipper inn mellom taklist og himling, dvs utett yttervegg. Tilbygget bad har generelt skjevheter og preg av ufagmessig utførelse. Skjult røropplegg er lagt i yttervegger.



Fuktskade på gulvlister.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > UTVENDIG BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak og kostnadsestimater er lagt under kontrollpunkt; Generell.

Kostnadsestimater: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning med skufferekke, over- og underskap i spon. Fronter i heltre furu. Laminert benkeplate. Utslagsvask i rustfritt stål.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gassbeholder er plassert i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plassering av gassbeholder i krypkjeller bør unngås.

Kostnadsestimater: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

TG 1

Montert frittstående ventilator med avtrekk til over tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Gulv har laminatgulv. Vegger og himlinger har trepanel. Wc har servant, forbrenningstolett og urinal. Servantskap av laminerte plater med tilhørende overskap med speilfronter.



Fuktsvelling laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er avvik:

Det ble påvist lokal svelling laminatgulv mot forbrenningstolett av ukjent årsak. Fuktsøk viser at fuktinnhold i gulvet er noe over normalt. I tillegg var det fuktmerker under avløp til servant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Årsak til fukt i laminatgulv bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimater: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Plastrør (pex), kobberrør og forkrommede kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Påvist manglende klamring/løse installasjoner i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimater satt for nærmere undersøkelser av rørlegger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Montert utekran med kaldt og varmtvann. Montert massasjebad. Trykktank plassert i krypkjeller.



Opplegg vann i krypkjeller.



Opplegg vann i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekvirent opplyser at massasje bad er defekt. Trykktank, varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller i et lite rom som er enkelt avgrenset med vintermatter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning vannopplegg i krypkjeller er noe usikker ift. frost, det anbefales å etablere en sikrere løsning, f.eks. rom med fast gulv og permanente vegger, samt mulighet for avrenning av evt. lekkasjevann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmt vannstank

TG 2

Varmt vannsbereder 50 liter montert i krypkjeller.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Se tiltak under kontrollpunkt; Andre VVS-Installasjoner.

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Sikringsskap plassert i soverom. Skapet har jordfeilautomater, automatsikringer og digital strømmåler med fjernavlesning. Oppvarming med panelovner. Montet fjernstyring av varme (Sikom). Ordinær belysning inne- og utvendig.

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. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ja, ved strømbrudd.
3. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

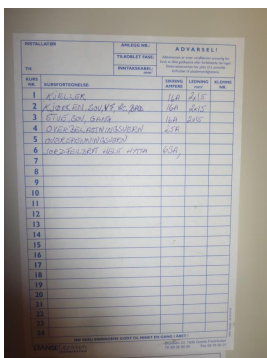
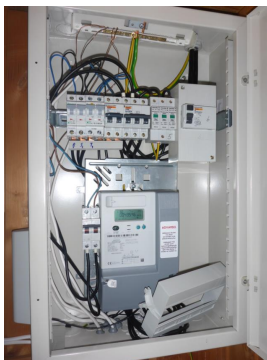
Inntak og sikringsskap

6. 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?
Ja
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
8. 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

Innholdsfortegnelse i sikringsskap stemmer ikke med det som er tilknyttet, bla. annekts og uthus. Det er ikke påsatt deksel i sikringsskap rundt automater.

Grunnet registrerte avvik og alder på anlegget, må det utføres en utvidet el-kontroll.

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler montert i soverom. Pulverapparat 6 kg (2020).

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn - 2

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

Årstall: 1983

Drenering

TG 3

Drenering av ukjent utførelse. Ut fra observasjoner må det antas at det er ingen drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Ringmur av støpt betong og satt rett på stedlige masser. Bakre del av hytta har ukjent fundamentering (vanskelig tilkomst). Tilbygget bad har enkel fundamentering antatt på steiner.

Tilstandsrapport



Synlig åpning under grunnmur

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Kostnadsestimat er satt for utbedring og oppretting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig vannledning (Pel) til borebrønn. Vannledning har inntrekk varmekabel. Avløpsledning for gråvann med ukjent løsning. Ukjent når vann har blitt lagt inn og det det er ikke forelagt godkjent utslippstillatelse. (søknadspliktig tiltak)

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

 TG 3

Eiendommen er planert rundt bygning med naturtomt og terrengvei/sti opp til hytta, ellers skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.



Terrengtet faller inn mot bygget

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Påvist hellende terreng mot hyttens bakside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjustering kombinert med drenering bak hytta.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

 TG 2

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Ifølge tidl. takst.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Bygningen har noe skjevheter pga. setningskade i fundamenteringen.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Oppført på med enkel fundamentering av lettklinkerblokker og støpte punktfundamenter satt på direkte på stedlig terreng. Yttervegger av 8" laft. Saltak av sperrer tekket med profilerte stålplater. Dekke av bjelkelag med stubbloft. Vindu av tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør er trefyllingsdør utvendig panelt.

Innvendig er det behandlet furugulv. Himling har trepanel og er røsta med synlige tømmeråser. Innlagt strøm fra hytta med belysning og panelovn.

Bod 1



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Ifølge tidl. takst.

Standard

Enkel standard. Påvist fukt skjolder tak og gulv.

Vedlikehold

Noe værslitte overflater og synlige fukt skader i undertaksplater.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Prefabrikkert uisolert letthus som er oppført i "bordlaft". Dekke av bjelkelag. Saltak av åser. Taktekking av profilerte stålplater. Enkel dør av tre og vindu med 1-lags glass. Innlagt strøm med stikk og belysning.

Bod 2



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår. Ifølge flyfoto oppført mellom 2007-2011.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov utvendig.

Det er registrert synlige skeivheter på bygg og fundamenter av lettklinker.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger

Beskrivelse

Prefabrikkert uisolert letthus som er oppført i "bordlaft". Enkel fundamentering. Dekke av bjelkelag. Saltak av åser. Taktekking av profilerte stålplater. Enkel dører av tre. Uten innlagt strøm.

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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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 bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	40	40	0	Entré/soverom, Stue/kjøkken , Soverom , Wc , Utvendig bad	
Hems	0	0	0		Hems m/lagringsplass
Sum	40	40	0		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje	38	2		40			
Hems							
SUM	38	2					
SUM BRA	40						

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet. Hemsen tilfredsstillter ikke kravene til målbart areal (gulvareal 4 m²).
Utvendig åpent areal (verandaer og terrasser er ikke målt opp)
Bad med egen inngang er vurdert til eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknadstegninger viser hytta inneholder bod, i dag brukes det som soverom. Tilbygget wc og bad vises ikke på tegningene.
Det foreligger ikke utslippstillatelse på eiendommen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	7	7	0	Sov-/oppholdsrom	
Sum	7	7	0		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje		7		7			
SUM		7					
SUM BRA	7						

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet og vurdert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Bod 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)		
1. Etasje	5	0	5		Bodrom	
Sum	5	0	5			

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje		5		5			
SUM		5					
SUM BRA	5						

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Bod 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	6	0	6		Bodrom , Bodrom 2
Sum	6	0	6		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	
1. Etasje		6		6		
SUM		6				
SUM BRA	6					

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet og vurdert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2022	Glenn Rotebakkdokken	Takstmann
	Siw Gjerstad	Kunde
	Kim Gjerstad	
16.10.2023	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	103	58		0	750 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Tonsåslinna 612

Hjemmelshaver

Gjerstad Odd Harry, Gjerstad Turid

Kommentar

Arealet er hentet fra tidligere takst, opplyst av eier tidl. eier Odd Gjerstad.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tonsåsen langs Fylkesvei 33 like vest for Tonsvatnet. Avstand til Leira er 18 km og til Dokka 33 km. I området er det hovedsakelig fritidsbebyggelse. Eiendommen har utsikt og solforhold. Noe trafikkstøy må påregnes.

Adkomstvei

Privat vei fra fylkesveien. Vei med enkel standard opp til hytta. Vei er bratt og på vinteren er det mulig å parkere nede vei fylkesveien, ca 70 meter fra hytta.

Tilknytning vann

Privat borehull felles med nabo.

Tilknytning avløp

Avløp for gråvann (ukjent løsning).

Regulering

Fritidsformål. Ikke regulert område.

Om tomten

Tomten er en selveiertomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.07.2022		Innhentet	8	Ja
Rekvirent			Ingen	0	Nei
Infoland.no	27.06.2022		Innhentet	0	Nei
Tidligere takst	21.10.2009		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrاد: 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/OC8967>

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

TIL ORIENTERING VIL DFTTF SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
 Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
 Annet (spesifiser): _____

Gnr. 103 Bnr. 58 Seksjonsnr. 0 Andelsnr. _____ Aksjenr. _____ Festenr. _____
 Adresse TONSÅSLINNA 612 Byggeår 1984
AURDAL Når kjøpte du boligen 1984
 Postnr. 2910 Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

DNB
 Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 2512 2772
 Er det dødsbo? Ja Nei
 Avdødes navn _____
 Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn GJERSTAD Fornavn TURID
 Ny adresse BLAKKENSVEI 101 E-post turidgjersted1@gmail.com
 Postnr. 1281 Sted OSLO Mobil 99 36 55 43

SELGER 2

Etternavn _____ Fornavn _____
 Ny adresse _____ E-post _____
 Postnr. _____ Sted _____ Mobil _____

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Oslo Varme og Sanitær AS

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Oslo Varme og Sanitær AS

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? _____

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Mus.

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv: _____

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv: _____

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Borre vann

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, røtter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TILLEGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

OSLO 20/7-22

Sign. selger 1

Jurid Gjerstad

Sign. selger 2