

Tilstandsrapport

📍 Sør-Trettenvegen 382 , 2635 TRETEN

📖 ØYER kommune

Gnr. 92, Bnr. 12

Areal (BRA): Fritidsbolig 57 m²



Befaringsdato: 05.10.2022

Rapportdato: 20.10.2022

Oppdragsnr: 13527-21051

Referansenummer: CZ4822

Autorisert foretak: Folstad-takst AS



Gyldig rapport
20.10.2022

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.



Ole Aleksander Folstad
Uavhengig Takstmann
20.10.2022 | LILLEHAMMER

Folstad-takst AS

Anders Sandvigs gate 4 A
934 78 700

Rapportansvarlig

Ole Aleksander Folstad
Uavhengig Takstmann
post@folstadtakst.no
934 78 700

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, annek, 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).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i metall.
Veggene er oppført i lafteplank på ca 7 cm tykkelse.
Kledd med fasadestein ved inngang.
Skråtak med sprerrer pålagt åstak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
To vinduer med isolerglass fra 1994 og 2017, ellers trolig opprinnelige vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør, verandadør og dør til underetasjen.
Terrasse, balkong og inngangsparti.
Trapp er utført i trekonstruksjoner.
Terrasse, balkong og inngangsparti i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, jord/fjell og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, lafteplank og betong. Innvendige tak har trepanel/plank.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Tilbygget rom i underetasjen er gjort i 2019 med støpt såle, jfr. eier.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon.
Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at eiendommen ligger i et område med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Trolig en elementpipe forblendet med fasadestein.
Gulvet mot grunn er av furu og har laminat (trolig tilfarergulv). Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt da rom under terreng er utført i betong. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boddell består dels av kryperom (takhøyde under 1,9 meter).
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Rommet er ikke bygget som våtrom. For å nå dagens krav til våtrom, må våtrom totalrenoveres.

Eier informerer om at det er brukt ufaglært/egeninnsats; "Lagt varmekabler og fliser i 2016. Satt inn dusjkabinett. Gulv har ikke membran." Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet er ikke bygget som våtrom. Rommet har ikke sluk og ingen form for tettesjikt. Vann fra servant og dusjkabinett renner ut gjennom vegg.
Rommet har innredning med nedfelt servant, mulddo tilknyttet tank i underetasjen/"krypekjeller" og dusjkabinett med vanntank og fotpumpe.
Liten ventil i yttervegg, ingen tilluft.
Mulddo har ventilering.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr og pladetopp med gassbluss.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken/veggventil/vindu.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør inn i underetasjen med overgang til hageslange som kan tilknyttes kjøkken og blandebatteri.
Det er avløpsrør av plast fra kjøkkenkum (gråvann) til grunnen.
Boligen har naturlig ventilasjon på soverom og «bad», samt tilluft til peisovn.
Åpent anlegg med automatsikringer.
Inselo - installert varmepumpe 7.9.2021

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen synlige tiltak i forhold til drenering.
Bygningen har betonggrunnmur.
Sterkt hellende terreng.
Utvendige avløpsrør er antatt av plast (ukjent).
Utvendige vannledninger er antatt av plast . Det er mulddo/tank i underetasje. Bygningen har vann fra kum jfr. eier.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	45	45	0
Underetasje	12	8	4
Sum	57	53	4

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

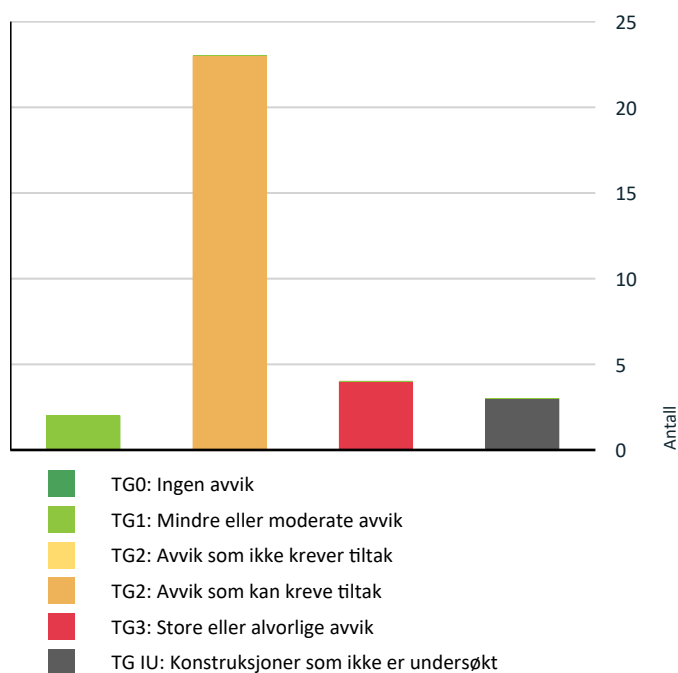
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

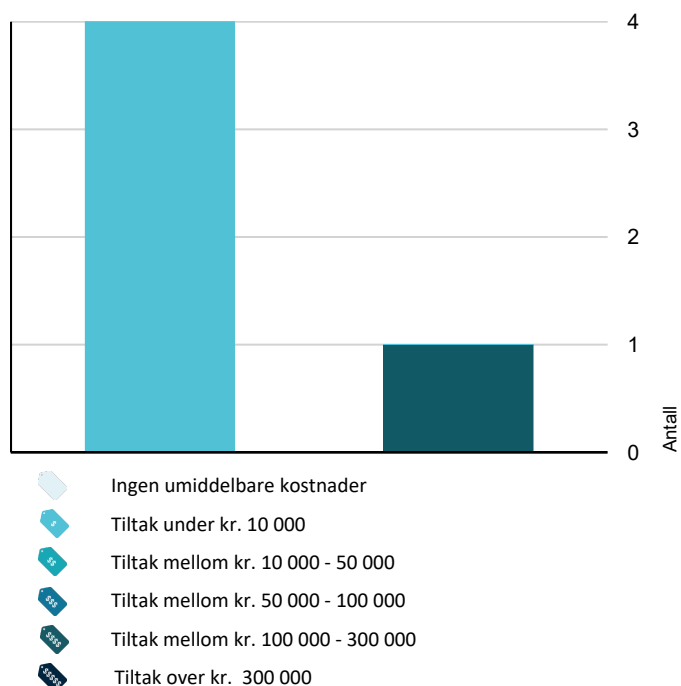
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan være manglende tilrettelegging til befaring, manglende tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Takstingeniøren. Eksempel på dette er membranløsninger. Vi kan ikke plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndtverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøkt, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Takstingeniørens HMS system. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover vedlagte dokumenter mottatt fra eier eller megler.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler.

Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen på områder er svært begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Ved måling/indikasjon av fukt er protimeter brukt.

Vurdering av lovlighet er ikke utført, da det ikke er lagt frem godkjente tegninger.

I denne rapporten er ikke takstmannen rekvirert for å sette verdi. Derfor er forhold som kan påvirke eiendommens verdi utover selve bygningsmassen ikke vurdert. Dette kan være reguleringsmessige forhold, tomtegrenser, festeforhold, rettigheter, og andre heftelser/servitutter. Grunnbok er ikke undersøkt.

Mindre skjevheter, overflateslitasje, ufagmessige løsninger etc som ikke har noen betydning for bygningens konstruksjon kommenteres ikke nærmere.

Bygningens yttertak er besiktiget fra bakkenivå, pga. manglende sikringsutstyr/stige. Deler av takkonstruksjonen, terrasse og terreng var dekket av snø, noe som begrenset besiktigelsen.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger.
Det er ikke utført hulltaking i kjeller, da fukt allerede ble påvist ved fuktmåling av overflater.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
Eier har blitt fremlagt forespørsel om dokumentasjon (jfr. mal fra Norsk takst "Gi god og riktig informasjon om boligen").
Takstmann er ikke ansvarlig for manglende informasjon i rapporten som følge av eiers manglende innhenting av denne dokumentasjonen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Åpent anlegg med automatsikringer.
Gausdal Elektro - byttet ut skrusikringer til automatsikringer 2.12.2020
Inselo - installert varmepumpe 7.9.2021

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
Brannslukker på på kun 2 kg og gått ut på dato.
Frittstående røykvarslere.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

Løse spiker og noe løse plater. Påregnelig med tiltak innen rimelig tid.

Plater går for kort ut på siden av overbyggene.

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

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er avvik:

Høyt fuktnivå, spesielt på nedre del av vegg.
Begynnende råteskader i endeveden på lafteplank.
Løs fasadestein, dels festet med skruer.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er begrenset ventilering av deler av takkonstruksjonen.
Ved lengre kuldeperioder danner det seg is på enden av taket og takrenner jfr. eier.
Råte påvist på forkantbord.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Dør til 1. etg. går tregt og bør justeres.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kjent om det er membran på balkong og ev. hvor gammel den er (ufaglærte arbeider, jfr eier).

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Der påvist bom i fliser

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det bemerkes at hytta er full møblert, noe som begrenser muligheten til måling av nivåforskjeller.

! **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](#)
Pipevanger er ikke synlige.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er to synlige pipevanger (krav til 4 synlige på mursteinspipe).
Trolig ikke brannmur bak ildsted, så monteringsanvisning må følges (ikke lagt frem).
Fasadestein på pipe er løs (ukjent årsak).

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er registrert typisk "kjellerlukt"
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er dårlig ventilert, enkelte vetiler er tettet. Det er lagt fuktsperre på grunnen men mangler enkelte plasser, noe som fører til økt fuktnivå i lufta.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er ingen membran på vegger.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Ufagmessig utførelse.

! **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)
Kun ventiler i yttervegg.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
Saltutslag i underetasjen (boddell).

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Takstmann er ikke spesialist på denne løsningen og anbefaler kontroll fra «spesialist».
Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utførelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1966

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Oppført i laftet plank på betong gunnmur. Koblede vinduer, ett vindu med isolerglass fra 1994 og ett fra 2017. Tak tekket med stålplater.

Overflater består i hovedsak av;

Gulv: Tregulv og laminat

Vegger: Laftet plank, plater, mur og panel

Himlinger: Paneler med åstak og panel/stubbloftsbord.

Kjøkkeninnredning i malt utførelse

Vedlikehold

Se rapporten som helhet.

Eier;

Øvrige arbeider på boligen (ufaglært);

Inngangspartiet fra 2014.

Satt inn ny inngangsdør.

Vegger kledd med stein. Noen av disse har løsnet og er festet med skruer.

Generell oppussing av alle rom.

Tilbygg / modernisering

2019

Rommet i underetasjen er gjort i 2019, med støpt såle, jfr. eier. Ingen dokumentasjon er lagt frem.

2016

Det er trolig bygget bad på tidligere bod, ingen dokumentasjon lagt frem.



UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Løse spiker og noe løse plater. Påregnelig med tiltak innen rimelig tid. Plater går for kort ut på siden av overbyggene.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i metall.



Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

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

Det anbefales tilsyn fra feier i forhold til adkomst for feiing
Snøfangere bør monteres for å tilfredsstille dagens krav.
Lokal utbedring anbefales.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene er oppført i lafteplank på ca 7 cm.
Kledd med fasadestein ved inngang.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Høyt fuktnivå, spesielt på nedre del av vegg. Begynnende råteskader i endeveden på lafteplank.

Løs fasadestein, dels festet med skruer.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Tiltak:

Terrasse er bygget rett inn på yttervegg uten beslag. Utbedring er påkrevd for å hindre råteskader. Høyt fuktnivå og begynnende råte i endeveden på lafteknute/lafteplank.
Fasadestein bør utbedres.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Skråtak med sprerrer pålagt åstak.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er begrenset ventilering av deler av takkonstruksjonen. Ved lengre kuldeperioder danner det seg is på enden av taket og takrenner jfr. eier.

Råte påvist på forkantbord.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Skifte råteskadet treverk.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. To vinduer med isolerglass fra 1994 og 2017, ellers trolig opprinnelige vinduer.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kondensering har gitt merker på vinduer. Eldre vinduer har dårligere isoleringsevne.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør, verandadør og dør til underetasjen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Dør til 1. etg. går tregt og bør justeres.

Tiltak

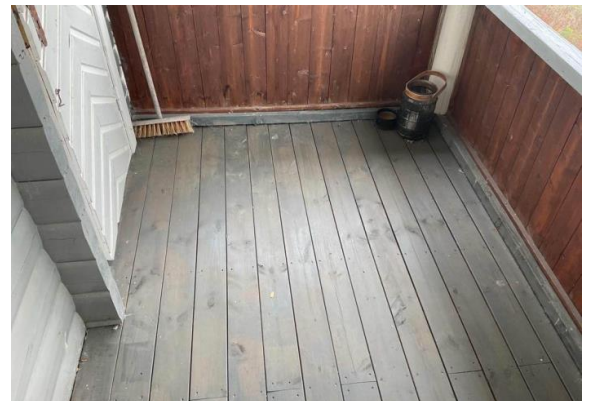
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Inngangsdør må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse, balkong og inngangsparti i rekonstruksjoner.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ukjent om det er membran på balkong og ev. hvor gammel den er (ufaglærte arbeider, jfr eier).

Tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggeommeldingstidspunktet.

Dette må undersøkes nærmere/legge frem dokumentasjon på membran på balkong.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Trapper utført i trekonstruksjoner. Frittstående trapp er ikke vurdert.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Innwendig er det gulv av laminat, furu, jord/fjell og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, lafteplank og betong. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der påvist bom i fliser

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilbygget rom i underetasjen er gjort i 2019 med støpt såle, jfr. eier (ukjent om det er lagt fuktspærre/isolasjon mot grunnen på tilbygg).

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at hytta er full møblert, noe som begrenser muligheten til måling av nivåforskjeller.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

TG 2

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at eiendommen ligger i et område med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe jfr. eier.



Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av furu og har laminat (trolig tilfarergulv). Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt da rom under terreng er utført i betong. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boddelen består dels av kryperom (takhøyde under 1,9 meter).



Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er to synlige pipevanger (krav til 4 synlige på mursteinspipe). Trolig ikke brannmur bak ildsted, så monteringsanvisning må følges (ikke lagt frem).

Fasadestein på pipe er løs (ukjent årsak).

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forblending av pipe er løs og må utbedres, ukjent årsak.

Det anbefales en total gjennomgang av feier.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er dårlig ventilert, enkelte vetiler er tettet. Det er lagt fuktsperre på grunnen men mangler enkelte plasser, noe som fører til økt fuktnivå i lufta.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktsperre bør legges så det blir tett, fuktsperre tåler ikke å bli gått på, så denne bør beskyttes om rom skal "brukes".

Innvendige dører

! TG 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Rommet er ikke bygget som våtrom. For å nå dagens krav til våtrom, må våtrom totalrenoveres.

Eier informerer om at det er brukt ufaglært/egeninnsats;

"Lagt varmekabler og fliser i 2016.

Satt inn dusjkabinett.

Gulv har ikke membran.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.



Vurdering av avvik:

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

Det er ingen membran på vegger.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å tilfredsstille krav til våtrom må rommet totalrenoveres.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet er ikke bygget som våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ufagmessig utførelse.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å tilfredsstille krav til våtrom må rommet totalrenoveres.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Rommet har ikke sluk og ingen form for tettesjikt. Vann fra servant og dusjkabinett renner ut gjennom vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

For å tilfredsstille krav til våtrom må rommet totalrenoveres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, mulddo tilknyttet tank i underetasjen og dusjkabinett med vanntank og fotpumpe. Ikke funksjonstestet, TG satt pga. antatt alder.



Ventilasjon

TG 2

Liten ventil i yttervegg, ingen tilluft. Mulddo har ventilering.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

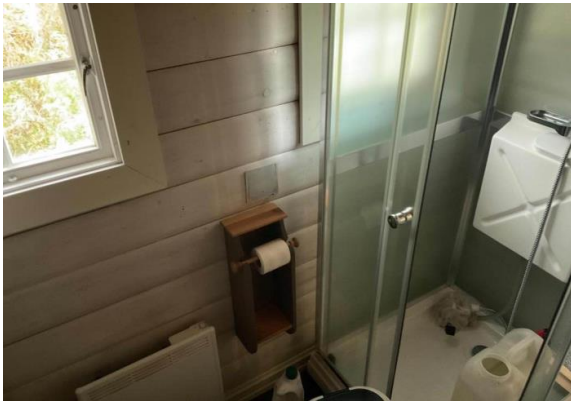
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegg av tømmer.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

KJØKKEN

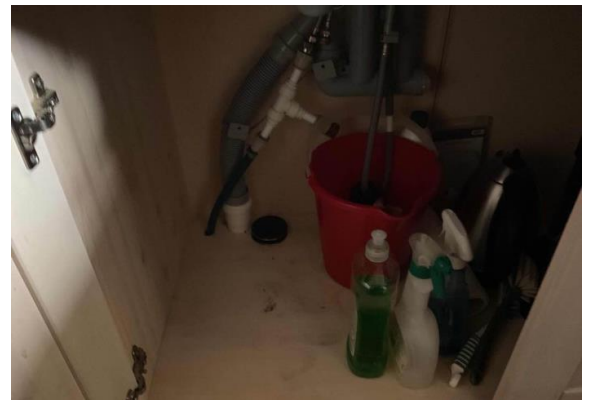
ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr og platetopp med gasbluss.

Under befaring var ikke vann påskrudd (kun sommervann jfr. eier). Se bemerkning under vannledninger (ikke fagmessig).



Avtrekk

TG 2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken/veggventil/vindu.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Plastrør inn i underetasjen med overgang til hageslange som kan tilknyttes kjøkken og blandebeholder. Vann var ikke tilknyttet under befaring og er derfor ikke funksjonstestet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

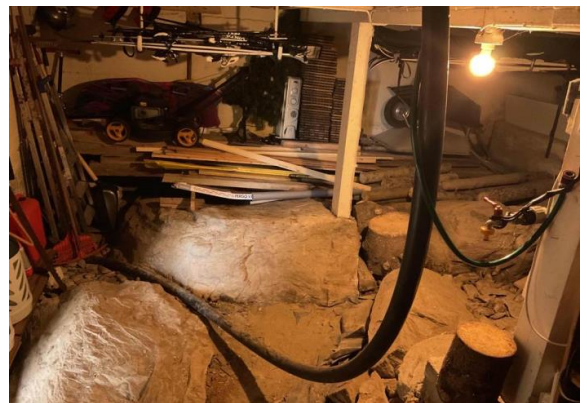
Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast fra kjøkkenkum (gråvann) til grunnen. Vann var ikke tilknyttet under befaring og er derfor ikke funksjonstestet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon på soverom og «bad», samt tilluft til peisovn.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Elektrisk anlegg

! TG 3

Åpent anlegg med automatsikringer.

Gausdal Elektro - byttet ut skrusikringer til automatsikringer 2.12.2020

Inselo - installert varmepumpe 7.9.2021

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2.12.2020 Skiftet ut skrusikringer til automatsikringer
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Nei. Noe er gjort av selger som div stikkontakter/lysopplegg, samt varmekabler på bad og gang.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja 2.12.2020 Skiftet ut skrusikringer til automatsikringer
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. 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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport



Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

! TG 3

Brannslukker på på kun 2 kg og gått ut på dato. Frittstående røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Brannslukker på på kun 2 kg og gått ut på dato.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD



Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG IU

Det er ukjent byggegrunn.



Drenering

TG 2

Ingen synlige tiltak i forhold til drenering.



Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Saltutslag i underetasjen (boddel).

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. Sprekk i grunnmur på sørsiden.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

TG IU

Sterkt hellende terreng.

Ikke mulig å besiktige fall på øversiden, da den er dekket med terrasse.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er antatt av plast (ukjent). Utvendige vannledninger er antatt av plast. Det er mulddo/tank i underetasje. Bygningen har vann fra kum jfr. eier. Ikke tilknyttet vann under befaring (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Takstmann er ikke spesialist på denne løsningen og anbefaler kontroll fra «spesialist».

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utførelse.

Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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?

Aralet 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. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	45	45	0	Vindfang , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue , Bad	
Underetasje	12	8	4	Soverom , Gang	Bod
Sum	57	53	4		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Det er ikke lagt frem godkjente tegninger. ENDRING AV BOD TIL OPPHOLDSROM, gjelder rom i underetasjen.

U. etg; målt takhøyde på 2,038 m.

Bod med jordgulv og åpent fjell, måleverdig areal på ca 4 m2 pga. lav takhøyde (variabel takhøyde).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bod i underetasje er umulig å måle nøyaktig pga. varierende takhøyde. Det er estimert at ca 4 m2 er måleverdig (inkl. vegg mot gang).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
05.10.2022	Ole Aleksander Folstad	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	92	12		0	572.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sør-Trettenvegen 382

Hjemmelshaver

Thorvaldsen Yngve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytte beliggende i et landbruksområde med spredt bebyggelse med forholdsvis kort vei til Trettenfjellet.

Tilknytning vann

Jfr. eier kommer vann fra kum på på oversiden av veien. Ikke tilkoblet under befaring. Ukjent løsning.

Tilknytning avløp

Avløpsrør til underetasje og ut gjennom vegg til grunnen (ukjent løsning). Jfr. eier er det ingen pålegg om endring fra kommunen.

Regulering

Kommuneplan; LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Om tomten

Eiet. Bratt naturtomt. Parkering på parkeringlomme ved veien utenfor tomt (ukjent om det foreligger rettigheter). Terrasse er delvis bygget utenfor tomtegrense.

Tinglyste/andre forhold

Eier informerer om at det er mus i kjeller/underetasjen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
180 000	2013	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
ENDRING AV BOD TIL OPPHOLDSROM - SØR- TRETTEVEGEN 382	02.06.2021		Fremvist	1	Nei
norsk_takst_egenerklaeri ngsskjema-v2 2022	03.10.2022		Fremvist	8	Nei
Spørsmål til eier - El- installasjon 01.07.2022	03.10.2022		Fremvist	1	Nei
Gausdal Elektro AS - Risikovurdering og sluttkontroll	12.02.2020		Fremvist	2	Nei
Inselo - Kvittring (varmepumpe)	07.09.2021		Fremvist	2	Nei
Installering av ildsted - Dalabu	19.05.2021		Fremvist	3	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/CZ4822>

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