

# Tilstandsrapport

📍 Lenningentunet 1307, 2890 ETNEDAL

📖 ETNEDAL kommune

# Gnr. 151, Bnr. 1, Snr. 5, Fnr. 79

## Markedsverdi

**850 000**

Areal (BRA): Fritidsbolig 29 m<sup>2</sup>, Sanitærbygg 0 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2022

Rapportdato: 07.02.2022

Oppdragsnr: 10666-1026

Referansenummer: RF6813

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS



Gyldig rapport  
07.02.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Martin Ingar Sælid  
Uavhengig Takstmann  
07.02.2022 | FAGERNES

### Takstkontoret Valdres AS

Jernbanevegen 6  
911 81 534

### Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid  
Uavhengig Takstmann  
martin@valdrestakst.no  
911 23 253

# 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
- løsere 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

Enkel lita hytta med muligheter for tilbygg.

## Fritidsbolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålplater.  
Det er ikke takrenner.  
Saltak-konstruksjon bygd opp med laminert drager i midten.  
Vegger i bindingsverk, antatt isolert med 10 cm isolasjon, panelt utvendig med tømmermanns-panel.  
Koblede vinduer med småruter i ytre ramme.  
Noen av vinduene trenger vedlikehold.  
Vinduene på soverom er for små og ikke godkjent som rømningsvei.  
Panelt ytterdør, fra byggeår.  
Overbygget inngangsparti og veranda.  
Enkel to trinns trapp.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Plategulv med belegg i soverom og nyere belegg (2015) i stue/kjøkken.  
En ser godt plateskjøtene under belegget i soverom. Slitt og skadet belegg.  
Furupanel på vegger og himling i hytta. Mønet himling i stue/kjøkken og på hems, flat himling i soverom.  
I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.

Denne bygningen er oppført i 1977 som er før regelverket trotte i kraft.  
Trebjelkelag mot krypkjeller, med stubbeloft og isolasjon.  
Anki elementpipe. Peisovn i stue/kjøkken.  
Ellers elektrisk fyring med panelovner.  
Krypkjeller er besiktiget gjennom ventiler i muren. Det ligger plast på bakken under hytta og det er tørt.  
Enkel stige fra stue til hems.  
Malte fyllingsdører til soverom.  
Faste køyesenger og skap på soverommene.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere kjøkken med glatte laminerte fronter, oppvaskkum, kokeplate, kjøleskap.  
Ventiler i vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Enkelt vannopplegg med innlagt kalt vann.  
Enkelt gråvannsløp fra kjøkken og soverom til felles avløpsanlegg. Det ligger nyere vann og kloakkanlegg til hytteveggen som en kan koble seg til om en bygger bad.  
Ventiler i yttervegg.  
Servant på det ene soverommet. Enkelt opplegg.  
Innlagt strøm. To stk 10 amper kurser.  
Brannslange i oppvaskbenk. Røykvarslere.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er grus/morene.  
Ingen drenering.  
Armert og støpt grunnmur.  
Tomta ligger i lett skrådd terreng.  
Vann fra felles borehull. Avløp til felles infiltrerings-anlegg.  
Felles avløp for hyttene til godkjent avløpsanlegg med tank og innfiltrerings grøfter.

## Markedsvurdering

Bruksareal 29 m<sup>2</sup>  
Totalpris 850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hems	0	0	0
Etasje	29	29	0
<b>Sum</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>0</b>
Sanitærbygg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Kjeller	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

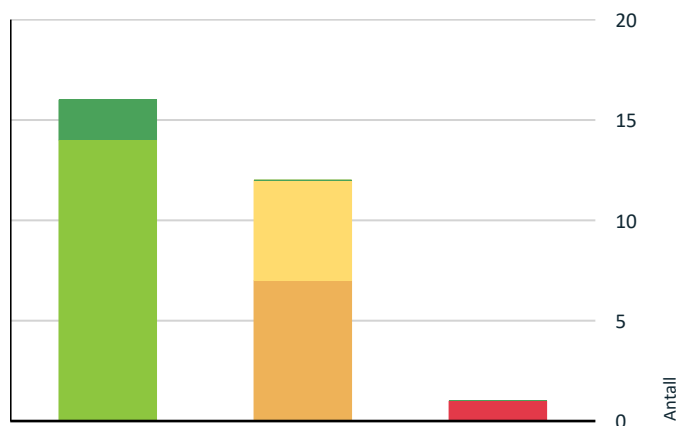
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Sanitærbygg

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

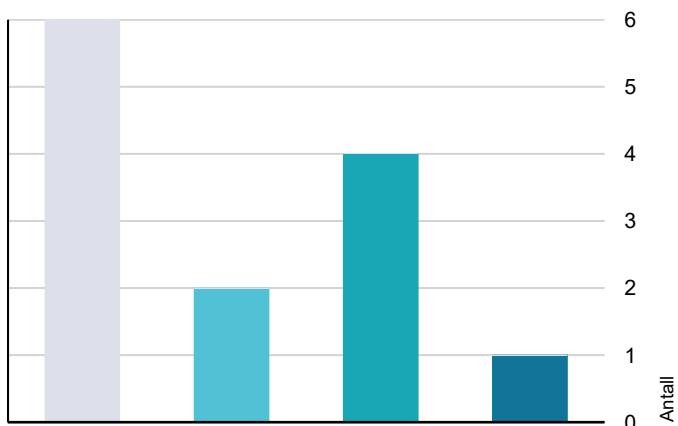
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

## Kostnadsestimater for tiltak



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

## Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Terreng faller inn mot bygning.  
Tomta ligger i skrått terreng og terrenget heller in mot muren på ene siden.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Vinduene på sydvegg er værslitt.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.  
Enkel panelt ytterdør som det trekker fra, da det ikke er vindfang bør en ha en bedre isolert dør..

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.  
Vanlig tregulv på veranda (ikke impregnert) Det driver inn snø og regn og gulvet begynner å bli dårlig.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Skade på gulvbelegg i soverom og en ser plateskjøtene under belegget.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er målt 10 mm skjevheter på gulvet inne i hytta.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.  
Pipa har rennemerker etter sotvann.



# Sammendrag av boligens tilstand

Fuktmerker innvendig i himlingen rundt pipen. Det mangler plate på gulvet under feieluken.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



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

Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad.

Innredningen er ikke ny og viser slitasje.



**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## **TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er litt fukt-sotskjolder i himlingen i forbindelse med at fuktighet har trukket ned i pipen pga at det ikke var topphatt.



**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

Hytta står på ringmur med godt ventilert krypkjeller.



**Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Det er ingen ventilasjon.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Det er mistanke om at arbeid på anlegget ikke er utført av fagperson.

Innlagt vann fra felles borehull. Varmekabel på vannledning inn i hytta. Enkelt vannopplegg.



**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmuren står direkte på terreng og er utsatt for setninger og tele.





# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1977

**Standard**  
Enkel hyttestandard.

**Vedlikehold**  
Bra vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2015	Oppgradering	Nytt gulv i stue/kjøkken, montert ny kjøkkeninnredning, malt pipe og brannmur.
------	--------------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taket er tekket med stålplater.

### Nedløp og beslag

TG IU

Det er ikke takrenner.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak-konstruksjon bygd opp med laminert drager i midten.



Innvendig i himling.



Pipen ser nå slik ut over tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er litt fukt-sotskjolder i himlingen i forbindelse med at fuktighet har trukket ned i pipen pga at det ikke var topphatt.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det er i ettertid montert helle på toppen av pipen så lekkasjen skal være eliminert.

## Veggkonstruksjon

TG 1

Vegger i bindingsverk, antatt isolert med 10 cm isolasjon, panelt utvendig med tømmermanns-panel.

# Tilstandsrapport

## Vinduer

TG 2

Koblede vinduer med småruter i yttre ramme. Noen av vinduene trenger vedlikehold. Vinduene på soverom er for små og ikke godkjent som rømningsvei.



### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Vinduene på sydvegg er værslitt.

### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene i soverom er slitt utvendig og mellom rutene. Disse bør uansett skiftes for å få godkjent rømningsvei.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Dører

TG 2

Panelt ytterdør, fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Enkel panelt ytterdør som det trekker fra, da det ikke er vindfang bør en ha en bedre isolert dør..

### Tiltak

- Dører må justeres.

Det anbefales og skifte ytterdør, men det er ingen umiddelbar kostand.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Overbygget inngangsparti og veranda.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Vanlig tregulv på veranda (ikke impregnert) Det driver inn snø og regn og gulvet begynner å bli dårlig.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Gulvet skiftes ved anledning. Ikke umiddelbar kostand.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Utvendige trapper

TG 1

Enkel to trinns trapp.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 2

Plategulv med belegg i soverom og nyere belegg (2015) i stue/kjøkken. En ser godt plateskjøtene under belegget i soverom. Slitt og skadet belegg. Furupanel på vegger og himling i hytta. Mønet himling i stue/kjøkken og på hems, flat himling i soverom.



Laminatgulv i stue/kjøkken.



Skade på gulvbelegg i soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på gulvbelegg i soverom og en ser plateskjøtene under belegget.

### Tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegg i soverom fra byggeår er slitt, det er stor glippe i skjøter, dette bør skiftes.

**Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag mot krypkjeller, med stubbeloft og isolasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt 10 mm skjevheter på gulvet inne i hytta.

### Tiltak

- Tiltak:

Skjevhetene er ikke merkbare, men skjevhetene kan rettes opp ved å jekke opp muren eller bare rette opp hytta oppå muren.

**Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000**

## Radon

TG 2

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.

Denne bygningen er oppført i 1977 som er før regelverket trötte i kraft.

### Vurdering av avvik:

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

Hytta står på ringmur med godt ventilert krypkjeller.

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

En bør ta radonmålinger, er det for høye verdier gjør en tiltak med bedre ventilasjon eller elektrisk vifte i ventil i grunnmur.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 2

Anki elementpipe. Peisovn i stue/kjøkken. Ellers elektrisk fyring med panelovner.



### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Fuktmerker innvendig i himlingen rundt pipen. Det mangler plate på gulvet under feieluken.

### Tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Ildfast plate må monteres.

Det monteres plate på gulvet. Det er i ettertid montert topphelle.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Krypkjeller

TG 1

Krypkjeller er besiktiget gjennom ventiler i muren. Det ligger plast på bakken under hytta og det er tørt.



Bilde tatt gjennom ventil i muren

## Innvendige trapper

TG 1

Enkel stige fra stue til hems.



Stige til hems.

## Innvendige dører

TG 1

Malte fyllingsdører til soverom.

## Andre innvendige forhold

TG 1

Faste køyesenger og skap på soverommene.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Nyere kjøkken med glatte laminerte fronter, oppvaskkum, kokeplate, kjøleskap.

Alder: 2015

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad.

Innredningen er ikke ny og viser slitasje.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innredningen brukes som den er, men det er rimelig at innredningen skiftes når ny eier oppgraderer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Avtrekk

TG 2

Ventiler i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Det er ingen ventilasjon.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk ventilasjon etableres når ny eier pusser opp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Enkelt vannopplegg med innlagt kalt vann.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er mistanke om at arbeid på anlegget ikke er utført av fagperson.

Innlagt vann fra felles borehull. Varmekabel på vannledning inn i hytta. Enkelt vannopplegg.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er et plast vannrør inn i hytta med vann til kjøkken og til servant på det ene soverommet. Anlegget er enkelt lagt opp men fungerer som det er.

### Avløpsrør

TG 1

Enkelt gråvannavløp fra kjøkken og soverom til felles avløpsanlegg. Det ligger nyere vann og kloakkanlegg til hytteveggen som en kan koble seg til om en bygger bad.

Alder: 2010

### Ventilasjon

TG 1

Ventiler i yttervegg.

### Andre VVS-installasjoner

TG 1

Servant på det ene soverommet. Enkelt opplegg.



### Elektrisk anlegg

TG 1

Innlagt strøm. To stk 10 amper kurser.

- 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**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**1977 Det er ikke gjort noe med el-anlegget etter installasjon.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Nei**
- Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?  
**2010 Usikkert byggår, ca 2010.**
- 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 Ingen mangler.**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei Det er kun tre små panelovner og lys.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?



# Tilstandsrapport

Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?  
**Nei**

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

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?  
**Nei**

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?  
**Nei**

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?  
**Nei**

15. 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**

16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

17. 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?  
**Nei**

**Dette er et meget enkelt anlegg med kun to kurser. Ved salg må det tegnes eget abonnement og det må monteres nytt sikringskap med måler. Elanlegget vil da samtidig bli gått over av elektriker.**



## Branntekniske forhold

TG 0

Brannslange i oppvaskbenk. Røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei Brannslange og røykvarslere.**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Ikke registrert.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 0

Byggegrunn er grus/morene.

### Drenering

TG 1

Ingen drenering.

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Armert og støpt grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren står direkte på terreng og er utsatt for setninger og tele.

#### Tiltak

- Tiltak:

En kan isolere rundt muren utvendig og under hytta for eventuelt å minimere bevegelser.

### Terrengforhold

TG 3

Tomta ligger i lett skrådd terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tomta ligger i skrått terreng og terrenget heller in mot muren på ene siden.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak om en ikke skal bygge på, men skal en bygge på eksisterende hytte vil det være naturlig og grave og dandere terrenget slik at vannet renner vekk fra hytta.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Vann fra felles borehull. Avløp til felles infiltrerings-anlegg.

**Alder:** 2015

## Septiktank

! TG 1

Felles avløp for hyttene til godkjent avløpsanlegg med tank og innfiltrerings grøfter.

**Alder:** 2015



# Bygninger på eiendommen

## Sanitærbygg



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Trenger vedlikehold.

### Beskrivelse

Sanitærbygget kan benyttes av eierne av hyttene inn til de får bygd bad i egen hytte enten ved tilbygg eller i eksisterende bebyggelse.

En må regne med at driftskostnadene på sanitærbygget fordeles på brukerne til enhver tid.



# Konklusjon og markedsvurdering

## Bruksareal

29 m<sup>2</sup>

3 Soverom, Stue/kjøkken, Annet, Bod, Teknisk rom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr. 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi uten fradrag

850 000

Konklusjon markedsverdi

=

850 000

## Markedsvurdering

850000.

# Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader , sanitærbygg, festeavgift etc. (stipulert)	Kr.	7 000
Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, stipulert.	Kr.	2 500
Kostnader vei, vedlikehold, brøyting, løypeavgift.	Kr.	3 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	4 000
Forsikring.	Kr.	1 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>18 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>470 000</b>
<b>Sanitærbygg</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
<b>Sum teknisk verdi - Sanitærbygg</b>	<b>Kr.</b>	<b>0</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>470 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

# 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. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), 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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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 <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Hems	0	0	0	Soverom	
Etasje	29	29	0	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	
<b>Sum</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

På hemsen er det to soveplasser, her er det mønet himling og takhøyden i midten av rommet er 115 cm som er under målbar høyde. Gulvareal på hemsen er ca 11 m<sup>2</sup>. I første etasje er det overbygget inngangsparti/veranda på ca 8 m<sup>2</sup>.

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

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

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

## Sanitærbygg

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	0	0	0	Dame og herregarderobe med dusj og toaletter	Bod og lagerrom
Kjeller	0	0	0		Teknisk rom
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

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

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

Sanitærbygg til felles benyttelse inn til en får bad i egen hytte.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
28.1.2022	Lasse Edvinsen	Kunde	41674720
	Martin Ingar Sælid	Takstmann	911 23 253

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	151	1		5	11000 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Lenningstunet

### Hjemmelshaver

Lasse Edvinsen

### Kommentar

Tomta er festetomt og fellesareal på til sammen 11000 m<sup>2</sup>.

### Boligselskap

Lenningstunet

### Eierandel

1 / 8

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har adresse Lenningstunet 2890 Etnedal, hytte nr 9. Lenningtunet består av servicebygg/kafeteria, bolig for eier, seks utleie hytter og et felles sanitærbygg for hyttene. Anlegget er seksjonert og dette er utleie hytte nr 9 seksjon nr 5.

Hytta ligger åpent, solvent og meget fint til med flott utsikt utover vidder og fjell. Flott turområdet sommer og vinter. På sommeren er det mange fine turmuligheter til fots, på sykkel eller bil, på vinteren er det milevis med høystandard skiløyper.

Ca 30 km ned til Bruflat med butikk, bensinstasjon etc. Ca 60 km til Dokka/Fagernes.

### Adkomstvei

Grei adkomstvei sommer og vinter med parkering ved hytta.

### Tilknytning vann

Innlagt vann fra felles borehull.

### Tilknytning avløp

Det er bygd felles vann og kloakkanlegg for hyttene med infiltrering.

Det ligger komplett vann og kloakkanlegg til hver hytte som de kan koble seg ti når de får bad. Det er i dag kun lagt inn vann og et enkelt avløpsanlegg i hver hytte.

Inntil det blir bad i hytte kan de benytte sanitærbygget som står på eiendommen, sanitærbygget vil bli avviklet når alle får lagt inn vann og kloakk.

### Om tomten

Tomta er fellestomt på ca 11 dekar fordelt på 8 seksjoner. Sanitærbygget benyttes og driftes felles.

Tomta er naturtomt bevoskt med gress og småbjerk. Hytta ligger på 1000 m.o.h.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				1 500

### Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Til stede.	Ingen	0	Ja
Egenerklæring	28.01.2022		Ingen	0	Ja
Eiendomsverdi.no	28.01.2022		Ingen	0	Ja
Situasjonskart	28.01.2022		Ingen	0	Ja
Tidligere takst			Ingen	0	Ja



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

### STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RF6813>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon