

Tilstandsrapport

📍 Lenningentunet 1307, 2890 ETNEDAL

📖 ETNEDAL kommune

Gnr. 151, Bnr. 1, Snr. 3, Fnr. 79

Markedsverdi

800 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 29 m², Sanitærbygg 0 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 02.06.2022

Oppdragsnr: 10666-1030

Referansenummer: WU1613

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS



Gyldig rapport
02.06.2022

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
02.06.2022 | 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
- 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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. Strakstiltak 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 hytte med muligheter for tilbygg, vann og kloakk til hytteveggen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

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 yttre 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 alle rom.

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 trötte i kraft.

Trebjelkelag mot krypkjeller, med stubbeloft og isolasjon.

Anki elementpipe. Peisovn i stue/kjøkken.

Ellers elektrisk firing 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, uten rekkverk.

Fyllingsdører til soverom.

Faste køyesenger og skap på soverommene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema/Sigdal kjøkkeninnredning med glatte finerte fronter, benk og overskap, oppvaskkum (kran med kalt vann), kokeplater, kjøleskap.

Ventiler i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Enkelt vannopplegg med innlagt kalt vann. 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.

Ventiler i yttervegg.

Enkelt vann og avløpsopplegg.

Det er ikke montert v.v.bereder.

Innlagt strøm. To stk 10 amper kurser.

Brannslange i oppvaskbenk. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er grus/morene.

Ingen drenering. Grunnmuren står på terreng.

Armert og støpt grunnmur. Krypkjeller med plast på bakken under hytta.

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

Totalt Bruksareal	29 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hems	0	0	0
Etasje	29	29	0
Sum	29	29	0
Sanitærbygg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Kjeller	0	0	0
Sum	0	0	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

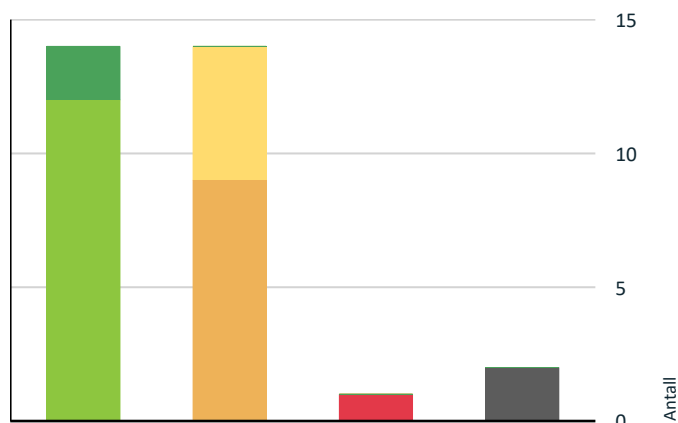
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sanitærbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

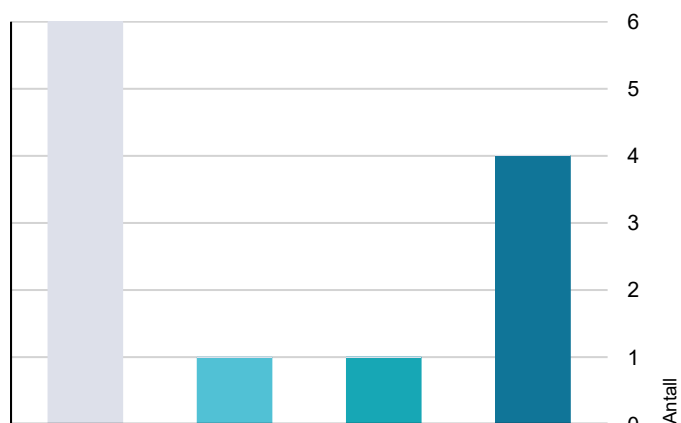
Fordeling av tilstandsgrader



- 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
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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 dørbblad 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](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

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 påvist skader på overflater.

Slitte gulvbelegg og en ser plateskjøtene under belegget.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter på gulvet inne i hytta.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Det monteres plate på gulvet under feieluken.

Fuktmerker innvendig i himlingen rundt pipen pga at regn og snø som har kommet ned i pipen.

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde. Kryp Kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjelleren er besiktiget gjennom ventiler i muren.

Det en kan se er tørt, men det er tydelig at det har vert lekkasje i forbindelse med servanten på det ene soverommet og en kan se fukt skjolder på veggen under servanten og på plate i stubbeløftet.

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning fra byggeår. Innredningen er oppgradert gjennom tidene. Belegg mellom benk og overskap.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Innlagt strøm. To stk 10 amper kurser.

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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 mangler avtrekk, det er kun kokeplate.

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

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.



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

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

Meget enkelt røropplegg.



Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Muren 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	Malt pipe og brannmur innvendig og behandlet pipen over tak.
------	--------------	--

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med stålplater.

Nedløp og beslag

! TG 0

Det er ikke takrenner.

Veggkonstruksjon

! TG 1

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

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Saltak-konstruksjon bygd opp med laminert drager i midten.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er litt fukt-sotskjolder i himlingen i forbindelse med at fuktighet har trukket ned i pipen pga at det ikke var topphatt.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er i ettertid montert helle på toppen av pipen så lekkasjen skal være eliminert, pipen er behandlet utvendig og innvendig.

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.



For små vinduer i soverom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
 - 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

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Panelt ytterdør, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørrblad 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

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.
- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens tekking.

Gulvet skiftes ved anledning. Ikke umiddelbar kostand.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

Enkel to trinns trapp.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Plategulv med belegg i alle rom.

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.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Slitte gulvbelegg og en ser plateskjøtene under belegget.

Synlige plateskjøter under belegget, gulvbelegg fra byggeår viser slitasje.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag mot krypkjeller, med stubbeloft og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter på gulvet inne i hytta.

Tiltak

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

Skjevhetene kan rettes opp ved å jekke - rette opp hytta oppå muren.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

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 tritte 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.

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.

Det monteres plate på gulvet under feieluken. Fuktmerker innvendig i himlingen rundt pipen pga at regn og snø som har kommet ned i pipen.

Tiltak

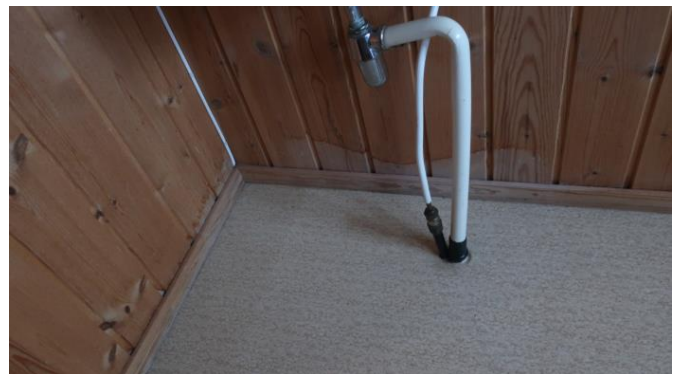
- Ildfast plate må monteres.

Det er i ettertid montert toppbeslag og pipen er behandlet utvendig og innvendig.

Krypkjeller

TG 2

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



Fuktmerker på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjelleren er besiktiget gjennom ventiler i muren. Det en kan se er tørt, men det er tydelig at det har vert lekkasje i forbindelse med servanten på det ene soverommet og en kan se fuktskjolder på veggen under servanten og på plate i stubbeloftet.

Tiltak

- Utifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Det ligger plast på bakken under hytta og det er god ventilasjon i muren.

Innvendige trapper

TG 1

Enkel stige fra stue til hems, uten rekkverk.

Innvendige dører

TG 1

Fyllingsdører til soverom.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

TG 1

Faste køyesenger og skap på soverommene.



Faste køyesenger og skap på soverommene.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Norema/Sigdal kjøkkeninnredning med glatte finerte fronter, benk og overskap, oppvaskkum (kran med kald vann), kokeplater, kjøleskap.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning fra byggeår. Innredningen er oppgradert gjennom tidene. Belegg mellom benk og overskap.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Regner med at innredningen vil bli skiftet ut når det kommer nye eier.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avtrekk

TG 2

Ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Det mangler avtrekk, det er kun kokeplate.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

En etablerer ventilasjon den gang en skifter ut kjøkken og monterer koketopp - komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Enkelt vannopplegg med innlagt kaldt vann.

Vurdering av avvik:

- 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

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Avløpsrør

TG 2

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.



Her ser en fuktmerker på veggene under servanten.



Alder: 2010

Vurdering av avvik:

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

Meget enkelt røropplegg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ingen dokumentasjon. Røropplegget er ufagmessig lagt opp. Vil bli skiftet ut når en legger inn vann og kloakk.

Ventilasjon

TG 1

Ventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Enkelt vann og avløpsopplegg.

Varmtvannstank

TG IU

Det er ikke montert v.v.bereder.

Elektrisk anlegg

TG 2

Innlagt strøm. To stk 10 amper kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Nei
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2010
6. 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
7. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
9. 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 varmtvannsbereider, 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?

Tilstandsrapport

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 sikringsskap 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?

Ja

Enkelt el-anlegg med to 10 ampers kurser. Ved salg må det tegnes eget abonnement og det må monteres nyt sikringsskap med måler. El-anlegget 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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 2

Byggegrunn er grus/morene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

En kan isolere rundt muren og under nytta for å eventuelt minimalisere bevegelser.

Drenering

TG IU

Ingen drenering. Grunnmuren står på terreng.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Armert og støpt grunnmur. Kryp Kjeller med plast på bakken under hytta.



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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann fra felles borehull. Avløp til felles infiltreringsanlegg.

Alder: 2015

Tilstandsrapport

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

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Fritidsbolig, Sanitærbygg
Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 800 000

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. 850 000

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

800 000

Konklusjon markedsverdi

=

800 000

Markedsvurdering

800000.

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
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	450 000
Sanitærbygg		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Sanitærbygg	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	450 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	850 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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 (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 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 ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hems	0	0	0	Soverom	
Etasje	29	29	0	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	
Sum	29	29	0		

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 m². I første etasje er det overbygget inngangsparti/veranda på ca 8 m².

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 byggt teknisk 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 ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	0	0	0	Dame og herregarderobe med dusj og toaletter	Bod og lagerrom
Kjeller	0	0	0		Teknisk rom
Sum	0	0	0		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk 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

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	151	1		3	11000 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Lenningstunet

Hjemmelshaver

Lasse Edvinsen

Kommentar

Tomta er festetomt på til sammen 11000 m2.

Boligselskap

Lenningstunet

Eierandel

1 / 8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Lenningstunet 2890 Etnedal, hytte nr 14. 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 14 seksjon nr 3.

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 bevokst 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
Eiendomsverdi.no	28.01.2022		Ingen	0	Ja
Situasjonskart	28.01.2022		Ingen	0	Ja
Egenerklæring	28.01.2022		Ingen	0	Ja
Tidligere takst			Ingen	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WU1613>

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