

Tilstandsrapport

📍 Holsjøvika 24 , 7335 JERPSTAD

📖 ORKLAND kommune

Gnr. 508, Bnr. 68

Areal (BRA): Fritidsbolig 43 m²



Befaringsdato: 18.06.2022

Rapportdato: 28.06.2022

Oppdragsnr: 19999-1285

Referansenummer: SM4841

Autorisert foretak: Orkla Takst AS

Sertifisert takstmann: Leiv Garberg



Gyldig rapport
28.06.2022

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.

ORKLA TAKST AS

Vi i Orkla Takst driver med tilstandsrapporter, verddivurderinger og byggesøknader i Trøndelag.



Leiv Garberg

Leiv Garberg
Uavhengig Takstmann
28.06.2022 | ORKANGER

Orkla Takst AS

Strandveien 26 C
920 94 107

Rapportansvarlig

Leiv Garberg
Uavhengig Takstmann
leiv@orklatakst.no
920 94 107



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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.



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.



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.



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Hytte over 1 plan. Oppført på pilarer med stubbloft.
Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.
Taket har saltaksform og er tekket torv. Vinduer med koblede glass.

Hytten er opprinnelig fra 1980 . Fremstår som i bra stand, men det bemerkes at enkelte bygningselementer har nådd forventet levetid slik at det er påregnelig med oppgradering på grunn av alder og tilstand.
Forøvrig henvises det til respektive punkt i rapporten for nærmere omtale/anbefalte tiltak.

Anneks fra 2018 er oppført på pilarer med stubbloft.
Hovedkonstruksjon i tømmer og bindingsverk av tre som er kledd med stående villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Vinduer med koblede glass.
Innvendig har anneks tregulv, beiset panel og tømmer på vegger, panel med tømmerdragere i tak. Ikke teknisk vurdert.

Uthus er oppført på pilarer med tregulv. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.
Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags glass. Ikke teknisk vurdert, men bærer preg av litt aldringslitasje.

Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har saltaksform og er tekket torv.
Takrenner og nedløp mangler på deler av hytten
Dør/vindus-beslag mangler på deler av hytten.
Pipebeslag er av metall.
Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.
Takkonstruksjon er skråtak. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg.
En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av konstruksjon.
Det registreres luftespalter ved raft.
Undertak består av taktro med sekundærttekking av papp/forenklet undertak.
Vinduer med koblede glass.
Ytterdører i bod og til hytte.
Hytten har terrasse på pilarer med liggende rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Soverom: Tregulv, beiset panel på vegger og panel med tømmerdragere i tak. Det er montert hvit innredning med vask og speil.
Soverom: Malt tregulv, malt panel på vegger og panel med tømmerdragere i tak.
Stue: Tregulv, beiset panel på vegger og beiset panel med tømmerdragere i tak. Det er montert vedovn og styring for solcelleanlegg.

Det er montert elementpipe med vedovn på stue.
Sotluke er montert på kjøkkenet.
Malte dører innvendig.
Det ble observert avvik på bjelkelag/gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tregulv, beiset panel på vegger og beiset panel med tømmerdragere i tak. Det er montert mørk innredning.
Det er ikke montert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytte har naturlig ventilasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser.
Det er ingen drenering rundt hytten.
Det ble ikke observert fukt ved befaring.
Det er viktig og sørge for at vann ledes bort fra hytten.
Oppført på pilarer med stubbloft.
Tomten er stedvis skrånende.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	43	40	3
Sum	43	40	3

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

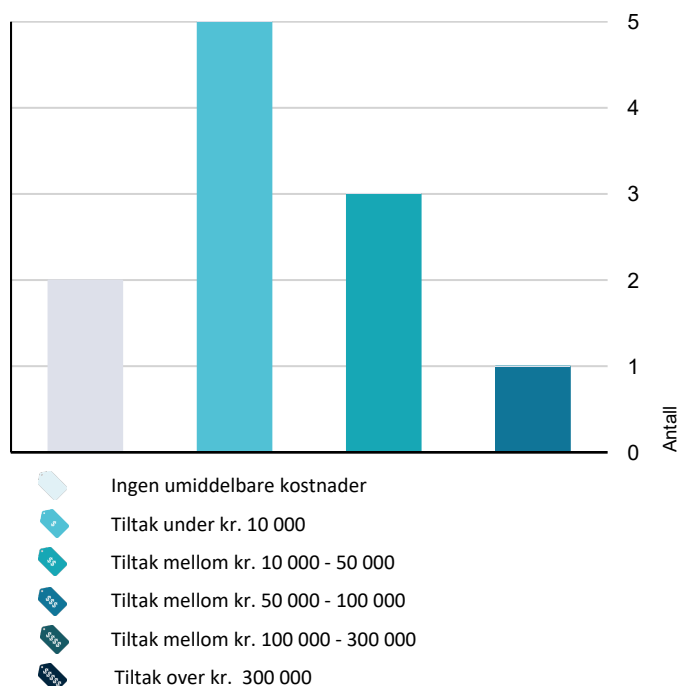
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Utøvende takstingeniør er selvstendig ansvarlig for utførelse av rapporten.

Har forsikringsordninger som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

På befaringen er målinger utført med: Protimeter MMS3, Bosch GLM 50 C og Bosch GLL3-80 P laser.

Hytte er ikke isolasjons-vurdert da dette krever avansert teknologi.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det ble ikke observert fukt skjolder innvendig ved befaring.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det ble observert sig i torv ved pipe.

Kostnadsestimat : Under 10 000

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler renner og nedløp på deler av hytten.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Kostnadsestimat : Under 10 000

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

 **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.

Det ble observert litt fuktskader på dører.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Konstruksjonene har skjevheter.
Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Mangler rekkverk på deler av terrasse.
Liggende rekkverk kan brukes som klatrestativ av barn.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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


Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble observert skjevheter på pilarer og det ble observert avvik på stubbloft.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble målt et avvik på 3 til 4 centimeter på stue.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på hytten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Hytten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket har saltaksform og er tekket torv.



Sig i torv ved pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert sig i torv ved pipe.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler utbedring.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp mangler på deler av hytten
Dør/vindus-beslag mangler på deler av hytten. Pipebeslag er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler renner og nedløp på deler av hytten.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Anbefaler å montere takrenner og nedløp.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjon er skråtak. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg.

En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av konstruksjon.

Det registreres luftespalter ved raft.

Undertak består av taktro med sekundærtkking av papp/forenklet undertak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble ikke observert fuktskjolder innvendig ved befaring.

Tiltak

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

Vinduer

TG 2

Vinduer med koblede glass.

Tilstandsrapport



Manglende beslag.



Sprekk i glass.



Kondensering.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Ved utskifting av vinduer anbefales det å montere nye beslag over og under disse.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører

TG 2

Ytterdører i bod og til hytte.

Vurdering av avvik:

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

Det ble observert litt fuktskader på dører.

Tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Hytten har terrasse på pilarer med liggende rekkverk.



Liggende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Mangler rekkverk på deler av terrasse.

Liggende rekkverk kan brukes som klatrestativ av barn.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

Liggende rekkverk kan brukes som klatrestativ av barn.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Soverom: Tregulv, beiset panel på vegger og panel med tømmerdragere i tak. Det er montert hvit innredning med vask og speil.

Soverom: Malt tregulv, malt panel på vegger og panel med tømmerdragere i tak.

Stue: Tregulv, beiset panel på vegger og beiset panel med tømmerdragere i tak. Det er montert vedovn og styring for solcelleanlegg.

Pipe og ildsted

TG 2

Det er montert elementpipe med vedovn på stue.
Sotluke er montert på kjøkkenet.



Sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Malte dører innvendig.

Andre innvendige forhold

TG 2

Det ble observert avvik på bjelkelag/gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt et avvik på 3 til 4 centimeter på stue.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppretting av gulv anbefales.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har tregulv, beiset panel på vegger og beiset panel med tømmerdragere i tak. Det er montert mørk innredning.

Avtrekk

TG 2

Det er ikke montert avtrekk.



Ikke montert avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

TG 1

Hytte har naturlig ventilasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn av løsmasser.

Drenering

TG 1

Det er ingen drenering rundt hytten.

Det ble ikke observert fukt ved befaring.

Det er viktig og sørge for at vann ledes bort fra hytten.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Oppført på pilarer med stubbloft.



Skjevheter på pilarer.



Stubbloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert skjevheter på pilarer og det ble observert avvik på stubbloft.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 1

Tomten er stedvis skrånende.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	43	40	3	Stue , Kjøkken , 2 soverom	Bod
Sum	43	40	3		

Kommentar

Det foreligger ingen godkjente plantegninger fra kommunen, så rombenevnelse er i henhold til dagens bruk. Anbefaler at dette blir kontrollert. Anneks på 18m² og uthus på 10 m² er ikke med i arealmålingen.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- | | | |
|---|-----------------------------|---|
| Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
18.6.2022	Leiv Garberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	508	68		0	1391.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holsjøvika 24

Hjemmelshaver

Paulsen Kai Remo, Rønning Siv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger i landlige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er delvis skrånende.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	28.06.2022	Egenerklæring ikke mottatt.	Ingen	0	Nei
Eier	28.06.2022	Har ikke mottatt kommunepakke. Anbefaler gjennomgang av denne.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SM4841>

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