

Tilstandsrapport

📍 Stridsmovegen 105 D , 3880 DALEN

📖 TOKKE kommune

Gnr. 124, Bnr. 32

Markedsverdi

1 250 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 61 m², Uthus 7 m²



Befaringsdato: 14.06.2022

Rapportdato: 22.06.2022

Oppdragsnr: 13138-1032

Referansenummer: ZD5227

Autorisert foretak: HR Takst Halvard Røv

Vår ref: HR-TAKST Halvard Røv



Gyldig rapport
22.06.2022

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.



Halvard Røv

Halvard Røv
Uavhengig Takstmann
22.06.2022 | EDLAND

HR Takst Halvard Røv
Haukelivegen 6278
958 48 033

Rapportansvarlig
Halvard Røv
Uavhengig Takstmann
halroev@online.no
958 48 033

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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundament av murte søyleblokk av leca mot støpte fundament. Dragere i treverk mor pilarer med isolert trebjelkelag på. Stubbelloftshimling med asfaltplater under gulvbjelker. Vegger i isolert bindingsverkkonstruksjon, kledd med tømmermannskledning og liggende kledning i trekantgavler. Ytterdør inn til entre" fra byggeår er hel i karm og dørblad og går greit i karm. Døra har ikke dagens krav til tetthet og isolering. Ytterdør inn til bod er nyere isolert ytterdør. Begge ytterdører står i felles overbygd inngangsparti. med terrasegulv på gulvbjelker. Taket i fagverkskonstruksjon med kaldtloft isolert mot flat himling og takkonstruksjon med isolert skråhimling i stue med synlig mønedrager taksperrer hviler på. I del med entre" og toalettrom er det skråhimling ved at taket er tregt ut. I tilbygd del med ett soverom og bod er det også da skråhimling ved at taket ble tregt ut ved tilbygd i 2018. Tilbygd soverom og bod er på samme langvegg med inngangsparti mellom med dør inn til entre" og dør inn til bod. Det ble også bygd svalgang videre ut fra denne langvegg med at taksperrer trekkes videre ut. Veranda bygd i trekonstruksjon ut fra gavlvegg med inngang til svalgang. Verandaen er på ca. 15 kvm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er gulvbord i alle rom foruten bod som har malte plater (spon/osb-plater). Vegger er med trehvit panel foruten toalettrom som har malt panel. Boden har våtromsplater og malt panel. Himling i toalettrom er tak-ess plater, trepanel ellers. Innvendige dører fra byggeår er trefyllingsdører med speilprofil i dørblad. Pipe av murt elementpipe av leca, med pipe og brannmur forblendet i stue av teglstein. Feieluke i pusset pipe i bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er ikke bygd opp som våtrom, men er ett tidligere kun med utslagsvask. I 2018 ble det installert dusjkabinett og servant med kran. Vann fra servant og kran går rett ned i rør i gulv og ut i spredningsgrøft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeår med to overskap og benkeplate nytt i 2018. Oppvaskmaskin, servant, induksjonstopp og ventilator er nytt i 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann fra borehull med vannslange fra brønn til isolert bod. El. pumpe i brønn med bryter i bod. Vannslange tilkobles ved bruk av hytta og og frakobles ved avreise. Det er vanntank i bod som vann fra brønn fylles i. Varmtvannstank i bod og trykktank som pumper vann i rør under hytta fra bod til kjøkken (oppvaskmaskin, vaskekum), bad (servant og dusjkabinett) og toalettrom (jets toalett, vaskemaskin og servant). Vannrør fra bod under hytta ligger i isolerte rør med varmekabel. Det er stoppekran for vann til vanntank og trykktank. Når el. pumpe slås av frakobles også strøm til trykktank. Avløp fra kjøkken, bad og vaskemaskin i wc- rom er ned og ut i spredningsgrøft. Avløp fra wc går ned i rør i gulv avløp med miljøtank og ut i spredningsgrøft. Det er pose i tank som tømmes en gang i året eller etter behov. El. skap i toalettrom med automatsikringer. El. vifte i yttervegg i bad og toalettrom. Opplegg av vann fra brønn med slange med løs tilkobling ikke beregnet som fast innlagt vann. Det bemerkes at det er viktig at el. pumpe i borehull for vann slås av ved avreise.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er naturtomt i skrånende terreng. det er laget gangbane i treverk opp i terreng fra hytta til sti.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	61	61	0
Sum	61	61	0

Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	7	0	7
Sum	7	0	7

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

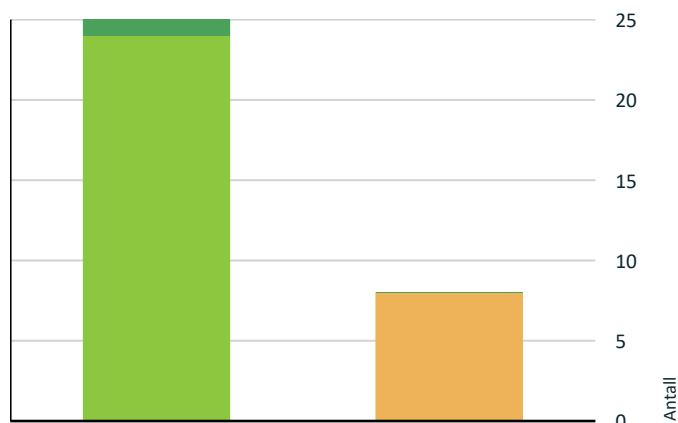
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

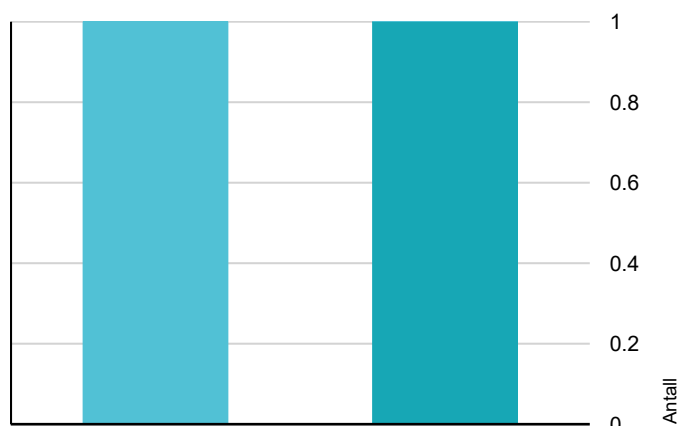
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealer på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig innvendig på befaringsdagen med type Leica disto TM8.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Det er viktig å merkes seg at eier/selger i de fleste tilfeller gir opplysning til Takstmannen om årganger på bygningsdeler og annen viktig informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysningene er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysning vil dette være antydning/vurdering fra Takstmannens og her kan det avvike fra faktiske forhold. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Takstmannen bes kontaktes dersom det er ting i rapporten som eier/revkrent eller kjøper ikke forstår eller er uenig i.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Avvik er ut fra at det ikke er montert takstige til pipe.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Avvik er fra alder med at vinduer fra byggeår er da ca. 39 år og ut fra alminnelige levetider på vinduer være i ferd med å gå ut på dato selv om vinduer her ser i alminnelig bra stand er noen noe preget av alder i åpne og lukkefunksjon.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:
Avvik med TG 2 er ut fra alder ca. 39 år samt mindre isolert ytterdør.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Avvik er ut fra at det ikke er satt opp rekkverk mot ene siden, der det er av slik høyde til grunn at rekkverk er påkrevd.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Avvik er kun ut fra at det ikke er ildfast plate på gulv under feieluke/sotluke in. 0,30 meter ut fra sotluke.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Avvik er fra at det ikke er sluk i gulv i bod samt at gulv i bod ikke er bygd opp som våtrom med fuksikkert gulv med fall til sluk.

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

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

Avvik er ut fra at det ikke er avrenningsmulighet med sluk i gulv ved evt. vannlekkasje, fra tank som det står vann i selv om vann slås av fra brønn.

Det bemerkes også at boden ikke er bygd med fuktett gulv med fall til sluk, som det skal i rom med installasjon som boden har med varmtvannsbereder.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.

Avvik er ut fra at det ikke foreligger dokumentasjon på vannkvalitet fra borevann.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Opplyst

Standard

Standard er alminnelig standard fra byggeår med oppgradering i 2018 med vann fra borehull til vanntank i bod med trykktank i bod og installert jets-toalett (vannklosett) i toalettrom, opplegg med vaskemaskin i toalettrom, vann til kran i servant i toalettrom, dusjkabinett i bad og vann til kran i servant i bad, oppvaskmaskin i kjøkken og vann til vaskekum i kjøkkenbenk.

Vedlikehold

Alminnelig godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Tilbygd soverom med dør inn fra stue og tilbygd bod med dør inn fra utside, samt bygd svalgang langs langvegg ved inngangsparti. Soverom og bod ligger vegg mot vegg og er med at taksperrer er skjøtet på og da tregt ut fra vegg. Svalgang er med at taksperrer er tregt videre ut samt også ut fra del med entre" og toalettrom i langvegg.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Ståltakplater med A- profil.



Nedløp og beslag

TG 2

Helbeslått pipebeslag, renner og nedløp i stål, is- bordbeslag på topp vindskibord, vannbrettbeslag over og under vinduer

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Avvik er ut fra at det ikke er montert takstige til pipe.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Montering av stigetrinn til pipe er ut fra krav til stigetrinn til pipe

Veggkonstruksjon

TG 1

Kledning av tømmermannskledning og liggende i trekantgavlegger til loft. Kledning er ved noen tilfeldige stikktakninger av kledningsbord ikke avdekket noe råteforekomst. Kledningen er bra vedlikeholdt og er med alminnelige alders og værslitasje.

Vegger er isolert etter datidens isolering av vegger (100 mm. mineralull).

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Taket i saltakkonstruksjon i fagverk med kaltloft til flat isolert himling mot rom. Det er luke til kaldtloft i ett soverom. Det lar seg kun å besikte inn ved luke da det er for trangt å komme inn på loftet. Loftet og skråhimling luftes fra langsgående gesimser.

I del av stue er det isolert skråhimling, med synlig mønedrager i stue som da taksperrer hviler mot. Del med entre" og toalettrom er isolert skråhimling i takkonstruksjon med at taket er tregt ut på langside i denne del. Tilbygd soverom og bod er med isolert skråhimling med at taket er tregt ut som det er i del med entre" og toalett i samme langvegg. Tilbygd svalgang er da med at taksperrer trekkes videre ut, fra langside her. Tilbygd tak over soverom og bod samt svalgang er fra 2018.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer er topphengslede

Vurdering av avvik:

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

Avvik er fra alder med at vinduer fra byggeår er da ca. 39 år og ut fra alminnelige levetider på vinduer være i ferd med å gå ut på dato selv om vinduer her ser i alminnelig bra stand er noen noe preget av alder i åpne og lukkefunksjon.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Det er ikke påkrevd at vinduer skiftes ut i dag og vinduer vil kunne stå en del fremover. Tilstandsgrad settes likevel ut fra alder og slitasje med at det på sikt ikke vil være unormalt med utskifting.

Vindu i tilbygd soverom

TG 1

Vindu i tilbygd soverom i 2018 er stemplet i karm fra 2011 og montert i 2018. Dvs. det er satt inn ett vindu fra lager.

Vindu gis TG 1 ut fra at det er nyere vindu.

Alder: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

TG 2

Noe enklere typisk hyttedør fra da fritidsboligen ble oppført inn til entre", er noe mindre isolert dør. Døra er heller ikke med tetthet i karm som dagens dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik med TG 2 er ut fra alder ca. 39 år samt mindre isolert ytterdør.

Tiltak

- Tiltak:

Døra har sin funksjon fortsatt, men det vil ikke være unormalt med utskifting av dør ut fra alder.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dør inn til bod fra utside

TG 1

Isolert ytterdør inn til bod er fra 2018. Døra er hel og fin i karm og dørbled og går bra i karm.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda på ca. 15 kvm. bygd i trekonstruksjon ut fra gavlvegg til inngang mot svalgang.

Verandaen er fundamentert til pilarer i treverk mot søylesko forankret til fjell. Dragere beliggende på pilarer med bjelkelag mot dragere og ferdig med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avvik er ut fra at det ikke er satt opp rekkverk mot ene siden, der det er av slik høyde til grunn at rekkverk er påkrevd.

Tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik med krav til rekkverk må det etableres med rekkverk mot den ene siden. Eier opplyser at rekkverk er valgt å ikke sette opp, da snø er lett å fjerne med å skuffe rett ut her.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Trepanel i himling i alle rom foruten toalettrom som det er tak-ess plater i .

Gulv av furugulv er med alminnelige alders og bruksslitasje.

Sprekker/åpninger mellom langsgående gulvbord er alminnelige ut fra alder av slike gulv.

I bod er gulv med malte plater (spon/osb-plater), vegger med våtromsplater og malt panel. Panel i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Isolert trebjelkelag med stubbelofts-himling av asfaltflater på underside gulvbjelker mot pilarer.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Vedovn i stue. Pipe og brannmur er forblendet med teglstein. Feieluke i puset pipe i bad.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Avvik er kun ut fra at det ikke er ildfast plate på gulv under feieluke/sotluke in. 0,30 meter ut fra sotluke.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ildfast plate på gulv i bad bør monteres ut fra sotluke.

Innvendige dører

TG 1

Furudører (trefyllingsdører) med speilprofil i dørblad av sponkjerne.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er enkelt bad der det tildligere kun var en utslagsvask er det montert dusjkabinett og vann til kran i servant samt el. vifte i yttervegg i 2018.

Rommet er ikke bygd opp som våtrom med fuktstet gulv med sluk i. Vann fra dusjkabinett og servant går ned i rør under hytta og ut i spredningsgrøft.

Det er ikke innlagt vann annet enn ved å sette i gang pumpe i borehull med slange inn til vanntank og varmtvannsbereder i bod og trykktank i bod med å pumpe vann inn. El. pumpe i borehull er da koblet til slange med kobling som kobles fra etter at fritidsbolig ikke er i bruk.

Slik sett er det ikke noen aktuell byggeforskrift. Det bemerkes likevel at badet da ikke er bygd opp som våtrom, men kun ett enklere hyttebad. Det vil si vannsøl på gulv bør begrenses.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Trepanel på vegger og himling fra byggeår. Vegger er ikke mot sokkelkant som det er i våtrom og ikke bygd opp som ett bad. Kun enkelt hyttebad med dusjing i dusjkabinett.

Det settes ikke noe avvik av dette da rommet ikke er bygd opp som våtrom, men bemerkes med at badet må brukes ut fra at det ikke er ett våtrom.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er ikke bygd opp som ett våtromsgulv med at det kun var utslagsvask tidligere.

Vann fra dusjkabinett og servant går ned i rør under hytta og ut i spredningsgrøft.

Gulvet er med det ikke egnet som gulv i våtrom og må brukes som annet gulv, det vil si at vannsøl på gulv må kun begrense seg som kun med at en vasker gulv, da det ikke er noe fuktstet gulv.

Det settes ikke noe avvik av dette annet enn kommenteres da badet kun er ett enkelt hyttebad med ettermontert dusjkabinett og vann til kran i servant.

Det står riktignok trykk på vannrør fra trykktank men tilkobling fra brønn er med at det ikke er en direkte ferdig tilkobling slik at vannslange fra brønn frakobles og stoppekran fra vanntank og trykktank i bod stenges når fritidsbolig ikke er i bruk.

Badet må da brukes ut fra at det ikke er ett våtrom med vannsøl på gulv.

Varme inn på bad er fra andre rom ved at dør står åpent litt når badet ikke brukes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er ikke sluk i gulv som ett vanlig våtrom skal ha. Vann fra servant og dusjkabinett går ned i rør i gulv og ut i spredningsgrøft. Rommet er ikke bygd opp som våtrom ut fra at det var ett enkelt hyttebad med ikke innlagt vann. Det settes ikke noen avvik på dette, men bemerkes med at rommet ikke er bygd opp som våtrom.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1



Alder: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1



Alder: 2018

Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke behov for da vannrør kommer synlig opp fra gulv på underside bjelkelag.

Alder: 2018

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Benkeplate er av heltre eik. Vann til kran i vaskekum og oppvaskmaskin fra trykktank i bod går ned under hytta og videre ut i spredningsgrøft. Kjøkkeninnredning er fra byggeår. Oppvaskmaskin, servant og platetopp (induksjonstopp), benkeplate og to overskap er fra 2018. Opplysning iflg. eier.



Avtrekk

TG 1

Ventilator over platetopp med kanal i overskap ut i yttervegg.

Alder: 2018

Kilde: Eier

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > WC M/VASKEMASKIN

Overflater og konstruksjon

TG 1

Vegger er panelt. Himling er tak-ess plater. Gulv er med gulvbord. Rommet var tidligere (byggeår) med tørrtoalett. Dagens installasjon skal i rom med vaskemaskin være med sluk i gulv også selv om det er eget sluk til vaskemaskin.

Det settes ikke noe avvik av dette, men bemerker ut fra dagens krav, da montering av kran og sluk til vaskemaskin er ikke med fast tilkobling som ved fast innlagt vann, da slange fra borehull til vanntank og trykktank i bod er med slange som frakobles etter at fritidsbolig ikke er i bruk. Det bemerkes likevel at gulv i toalettrommet ikke er ett våtromsgulv.



Teknisk anlegg

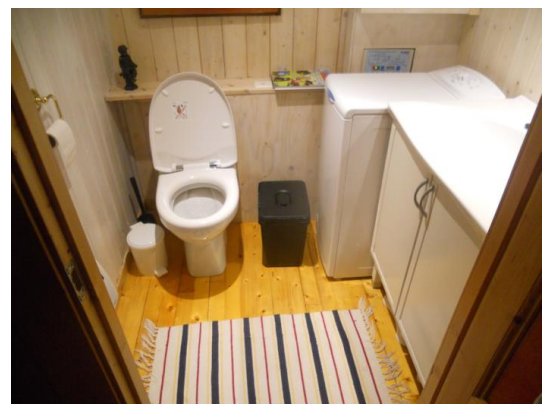
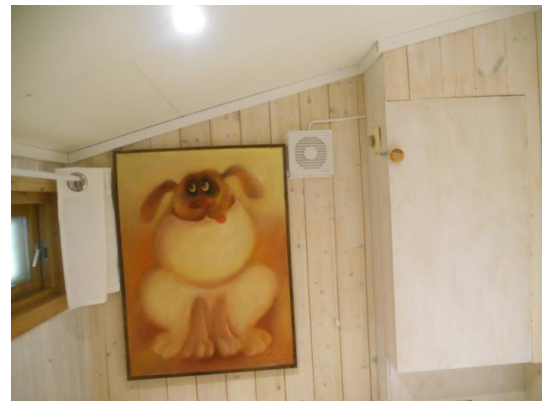
TG 1

Rommet er toalettrom med jets-toalett (vannklosett) av type vakumtoalett og montert vaskemaskin med kran og sluk til vaskemaskin. Servant i skap.

Vann til toalett, vaskemaskin og servant er fra trykktank i bod med vannrør til toalettrommet.

Avløp fra toalett går ned i miljøtang og ut i spredningsgrøft. Avløp fra vaskemaskin og servant er ned i rør i gulv og videre ut i spredningsgrøft.

El. vifte i yttervegg. Panelovn på vegg.



Alder: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannrør går inne til bad, kjøkken og toalettrom, kommer opp i gulv til hvert sitt rom på underside bjelkelag fra bod. Vannrør under bjelkelaget utvendig, ligger i ett større rør som er isolert og lagt varmekabel i. Stoppekran for vann er i bod, for vann i vanntank og stoppekran til trykktank.

Det opplyses av eier at dette er en godkjent løsning med at det ikke registreres som at det er lagt inn vann, da vannslange fra brønn er ikke fast tilkoblet men frakobles etter fritidsbolig ikke er i bruk samt el. pumpe i brønn slås av.



Alder: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Avvik er fra at det ikke er sluk i gulv i bod samt at gulv i bod ikke er bygd opp som våtrom med fuktsikkert gulv med fall til sluk.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Innstalling er i fritidsbolig som tidligere ikke var innlagt vann. Det settes ikke noen kostnad av tiltak da det forutsettes at det fungerer med dette avviket ut fra at vann slås av og på, slik at det ikke står vanntrykk når fritidsbolig ikke er i bruk og boden ligger da også utenom boligens rom ellers med egen dør inn fra utside. Eventuell vannlekkasje i bod vil da begrense seg til bod.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast innvendig fra bad med dusjkabinett og sservant, kjøkken med oppvaskmaskin og vaskekum i rør ned under hytta og ut i spredningsgrøft. Avløp i plast fra toalett er ned i miljøtank.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Ventil i yttervegg i 4 soverom og stue/kjøkkenen.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Vanntank (innvendig cisterne) med vannslange fra borehull med kran til slange til bod. Trykktank for vann fra vanntank i bod til oppvaskmaskin og vaskekum i kjøkken, dusjkabinett og servant i bad, wc (jets-toalett), servant og vaskemaskin i toalettrom. Det er varmtvannstank i bod.

Det er lagt opp til varmekabel til vannslange fra borehull. Varmekabel er ikke lagt og opplyses ikke har vært behov for. Vann fra borehull er med el. pumpe i borehull som startes og stoppes i bod.

Installasjon opplyses ikke beregnes med at det er innlagt fast vann i fritidsbolig, ved at det ikke er fast tilkobling av vannrør fra brønn og inn, men ved slange fra brønn som frakobles i bod når fritidsbolig ikke er i bruk.

Avløp fra kjøkken, bad og vaskemaskin i toalettrom ned i rør under hytta og ut i spredningsgrøft. Avløp fra wc i toalettrom går til miljøtank og ut i spredningsgrøft. Pose i miljøtank tank tømmes en gang i året, eller etter behov.



Alder: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken montert i bod. Tanken er fra 2018.



Alder: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Avvik er ut fra at det ikke er avrenningsmulighet med sluk i gulv ved evt. vannlekkasje, fra tank som det står vann i selv om vann slås av fra brønn.

Det bemerkes også at boden ikke er bygd med fuktstett gulv med fall til sluk, som det skal i rom med installasjon som boden har med varmtvannsbereider.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:

Etablering av sluk i gulv. Fuktstett gulv medtas ikke i kostnad her annet enn sluk i gulv.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 1

El. skap i toalettrom med automatsikringer og jordvarsler til alle brytere. Samsvarserklæring i el. skap fra 13.09. 2018.

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?
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det foreligger ingen dokumentasjon
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja I 2018 med at det ble montert automatsikringer, samt opplegg i bod med bryter til el. pumpe fra brønn med vann og installasjon i bod med bryter for el. pumpe og opplegg med strøm for varmtvannsbereider og trykktank.
5. 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
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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?
Ukjent

Det avdekkes ikke noen feil eller mangelfullt av el. anlegg ved visuell besiktelse. Takstmannen anbefaler likevel på generelt grunnlag kontroll av el. fagmann evt. det lokale kraftselskap (VTK). TG settes med det med ett lite forbehold

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannapparat med 2 stk. i gang og ett soverom, står begge på grønt i måler.

Brannvarsler i himling i hvert sitt soverom.

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 Alder på apparater er ukjent
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er av sand og morene

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundament er av støpte betongputer og av støpte rør i grunn med pilarer av murte søyleblokker av leca mot fundament. Langsgående dragere i treverk beliggende på pilarer med bjelke på dragere.



Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Avløp er fra miljøtank med veske ut til spredningsgrøft. Det er pose i tank som tas ut og tømmes en gang i året.

Alder: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.

Avvik er ut fra at det ikke foreligger dokumentasjon på vannkvalitet fra borevann.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Foreta kontroll av brønnen.
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det foreligge dokumentasjon på vannkvalitet. Det anbefales å måle kvalitet på vann.

Det bemerkes likevel at det har ikke vært noe problem for eiere med vann siden brønnen er tatt i bruk iflg. eiere.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Byggeår**

1985

Kommentar

Antatt bygd i ca. 1985

Standard

Enkelt uisolert uthus

Vedlikehold

Alminnelig godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Uthuset er ett enklere uisolert bygg, fundamentert til tresøyler i virke av kreosot mot grunn i 3 hjørner og pilar til stein i ett hjørne. Gulvbjelker er med åpen konstruksjon mot underside, og gulvbord innvendig. Vegger i åpen synlig konstruksjon innvendig, kledd på utside med tømmermannskledning. Taket er med åpen synlig konstruksjon innvendig, tekket med ståltakplater i A-profil. Enkel ytterdør inn ved gavlvegg. Det er bygd en rampe i treverk foran dør. Rom i uthus brukes til lagring.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

61 m²/61 m²

Fritidsbolig: Entré , Wc m/vaskemaskin, Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 1 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, boret, 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. 1 300 000

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

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 250 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked, slik den fremstår på befaringstidspunktet, størrelse, standard/tilstand og beliggenheter lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	3 670
Felles brøting inn i området	Kr.	1 000
Privat brøyting med nabo til felles privat parkering	Kr.	3 000
Felles vei vedlikehold	Kr.	350
Frivillig betaling av skiløyper	Kr.	500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 130 000

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.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 150 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdi består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten, arrodering terreng etc.
Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 300 000
--	------------	------------------

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 byggeteknisk 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)
1. Etasje	61	61	0	Entré , Wc m/vaskemaskin, Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Sum	61	61	0		

Kommentar

Arealer er oppmålt etter Takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik på ut fra krav til arealmåling etter Plan- og bygningsloven.

Bod med ytterdør inn fra utside overbygget inngangsparti er isolert rom på 2,0 kvm. Boden beregnes ikke i innvendig bruksareal av fritidsbolig da det er tilgang til bod med dør inn fra utside.

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? Ja Nei

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

Tilbygd soverom og svalgang i 2018

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	7	0	7		Lagriggingsrom
Sum	7	0	7		

Kommentar

Arealer er oppmålt etter Takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik på ut fra krav til arealmåling etter Plan- og bygningsloven.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
13.6.2022	Hildegunn Synnøve Gausdal Halvard Røv	Kunde/eier Takstmann
	Halvard Røv	Takstmann
14.6.2022	Halvard Røv	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3824 TOKKE	124	32		0	1273.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stridsmovegen 105 D

Hjemmelshaver

Hatlem Hans Johan, Gausdal Hildegunn Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig ligger i skogs/fjellterreng ca. 700 moh. med spredt bebyggelse av fritidsboliger.

Adkomstvei

Veien eies av grunneiere med bruksrett på vei av fritidsboliger. Det er privat gruset stikk vei opp til denne fritidsbolig og nabo som kun disponeres av disse to fritidsboliger med en felles parkering til disse to fritidsboliger med sti ca. 120 meter til fritidsboligen. Veien er bygd etter tidligere kraftutbygging i området.

Tilknytning vann

Privat vann fra borehull, med el. pumpe fra slange i borehull til vanntank i bod. Slage er med løstilkobling i bod. Trykktank i bod for vann til toalettrom med vannklosett og vaskemaskin, kjøkken med vaskeku og oppvaskmaskin, bad med servant og dusjkabinett. Det er stoppekran for vann inn til hytte fra bod og stoppekran til vanntank, samt bryter i bod for å slå av pumpe for vann i borehull. Dette medfører med løs tilkobling (kobles til og fra ved tilkomst og avreise) at dette ikke er fast innlagt vann til hytta og da en enklere løsning med våtrom.

Tilknytning avløp

Ingen avløp. Gråvann går ut i rør fra toalettrom, bad og kjøkken til spredningsgrøft. Miljøtank under hytta fra Jets-toalett tømmes ca, en gang i året der det tilsettes stoff i tank slik at avfall blir med forråtnelse.

Regulering

Fritidsboligen ligger i eldre regulert område av fritidsboliger med spredt bebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen forutsetter at eiendommen er forsikret.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten.
For øvrig ingen spesielle forhold Takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
575 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.06.2022	Ingen spesielle kommentarer til eiers egenerklæring	Ingen	0	Nei
Takstmannen	13.06.2022	Egne observasjoner	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZD5227>

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