

Tilstandsrapport

📍 Juvenesvegen 530 , 3620 FLESBERG

📖 FLESBERG kommune

Gnr. 7, Bnr. 54

Areal (BRA): Fritidsbolig 74 m²



Befaringsdato: 01.07.2022

Rapportdato: 12.07.2022

Oppdragsnr: 20197-1202

Referansenummer: QC4090

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Vår ref: Anne Lise
Homelien



Gyldig rapport
12.07.2022

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.

Rua Bygg & Takst AS

Sigbjørn Rua
Uavhengig Takstmann
12.07.2022 | KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS

Nordre Ruavei 11
916 93 669

Rapportansvarlig

Sigbjørn Rua
Uavhengig Takstmann
sigbjorn.rua@gmail.com
916 93 669

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

Hytte med flott beliggenhet ved Blåberg kafe og camping på Blefjell.
Stor eiet tomt og fin utsikt og god solgang. Tomta er opparbeidet med uteplass og peis.
Helårsvei frem med parkering på tomta.
Innlagt strøm og vann fra privat borehull på tomta. Gråvann til nytt gråvannsanlegg.
Hytta fremstår som fra byggeår med enkelte vedlikeholdsbehov.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater. Undertak i tre.
Vindskier og isbord i tre. Metallbeslag på isbordene.
Konstruksjonen er luftet i gesimser med liten åpning mot undertaket.
Takstige er montert mot pipe.
Takrenner i tre ved inngang.
Forøvrig er det ingen takrenner montert.
Takvann fra monterte takrenner til terreng.

Veggene er oppført med mineralullisolert bindingsverk i tre og kledd med tømmermannspanel utvendig som er beiset.
Saltak med sperrer i tre. Langsgående dragere i himling i stue/kjøkken.
Isolert med mineralull på kaldloftet og mellom sperrer i stue/kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Vinduer fra byggeår.
Kobla sidehengsla vinduer med enkle glass.
Smårutet i det ytre glasset.
Ytterdør i tre.
Koblabalkongdør med inn/ytterdør.
Glipe i ytre del av balkongdør.

Overbygget veranda ved inngang samt utenfor stue.
Bjelkelag og gulv i imp materialer.
Rekkverk i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Lakkerte tregulv i alle rom.
Trepanel på vegger og himlinger i alle rom.
Innvendige overflater fremstår som i god stand med få bruksmerker.

Etasjeskiller med bjelkelag i tre og dimensjonering fra byggeår.
Enkelte utettheter rundt rørgjennomføringer i stubbeloft.
Ved måling er det 20 mm overflateavvik i etasjeplanet.

Hytta har åpent kryprom under hele hytta og ikke relevant med Radonmåling.
Oppvarming med strøm og ved.
Pipe fra byggeår.
Åpen peis og vedovn i stue.
Sotluken er plassert i stue. Sotlukestein er montert.

Innvendige furu speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Enkelt bad som ikke er bygget som et våtrom.
Lakkert tregulv og trepanel på vegger og himling.
Innredning med skap og servant samt speil.
Det er montert dusjkabinett.
I innredningen er vanninntak med trykktank plassert.
Waterguard eller lignende bør monteres for å avgrense evt lekkasje i rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke er bygget som våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre fronter og folierte benkeplater.
Heldekkende metallbeslag med utslagsvask, oppvaskum og sidefelt.
Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.
Ventilator med kullfilter.
Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand med mindre bruksmerker.
Det ble ikke observert fukt ved kontroll i vaskeskap.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Badstue:

Badstue med trepanel på gulv, vegger og himling.

Elektrisk badstueovn.

Undertegnede har ikke funksjonstestet ovnen.

Wc:

Enkelt toalettrom med tregulv og trepanel.

Snurredass med ventil over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast og metall.

Stoppekran er montert i benk på bad.

Avløpsrør i plast.

Veggventiler i alle rom i hytta.

Bereder er ikke kontrollert.

Sikringsskap er plassert på badet.

Utvendig skap med hovedinntak og måler.

Automatsikringer på alle kurser.

32 A hovedbryter.

Åpnet ledningsnett.

Pulverapparat fra 2015.

Røykvarsler er montert i gang/stue/kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Der overflater var tilgjengelige er det fjell som byggegrunn.

Naturlig drenering fra byggeår.

Hytta er fundamentert med lettklinkerpilarer på fjell.

Det er enkelte skjevheter og lokal tæring i nedre del av enkelte pilarer.

Terrenget er delvis flatt og skånende mot nord.

Grunnet naturlig fall vil det være noe vannsig under hytta.

Nytt gråvannsanlegg er etablert.

Vannrør i plast fra privat grunnboret brønn med ukjent alder.

Gråvannanlegg med glassfibertank montert på tomta.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	74	72	2
Sum	74	72	2

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

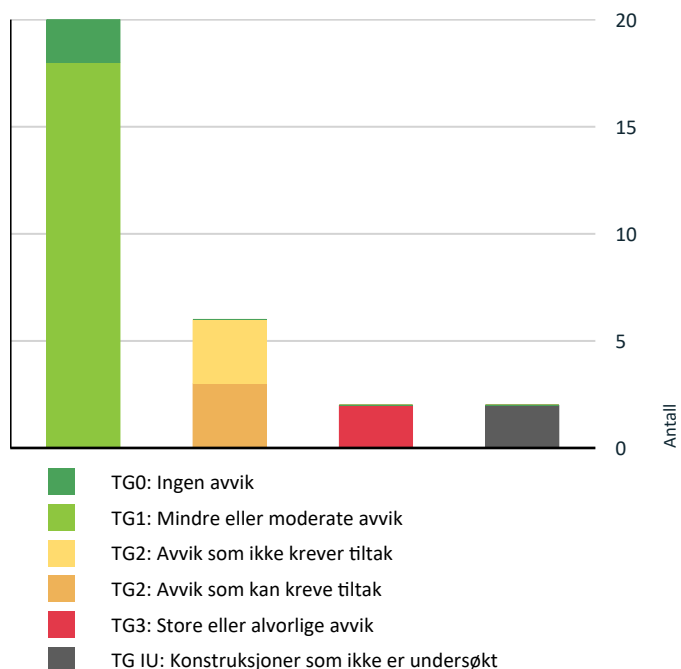
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt eller innhentet tegninger.

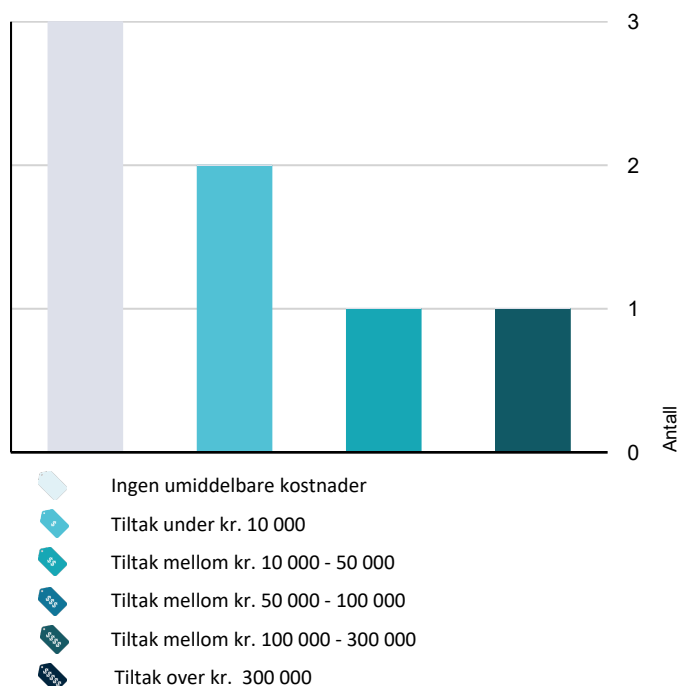
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon. Undertegnede har ikke utarbeidet en markedsverdi på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takrenner er ikke montert på deler av hytta.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tillegg til konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap er plassert på badet. Utvendig skap med hovedinntak og måler. Automatsikringer på alle kurser. 32 A hovedbryter. Åpnet ledningsnett.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte skjevheter og lokal tæring i nedre del av enkelte pilarer.



Kostnadsestimat : Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Glippe i ytre del av balkongdør.

! 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.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1987

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Takrenne	Montert takrenne
2021	Gråvannsanlegg	Etablert nytt gråvannsanlegg på tomta.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med metallplater. Undertak i tre. Vindskier og isbord i tre. Metallbeslag på isbordene. Konstruksjonen er luftet i gesimser med liten åpning mot undertaket. Takstige er montert mot pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner i tre ved inngang. Forøvrig er det ingen takrenner montert. Takvann fra monterte takrenner til terreng.

Alder: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner er ikke montert på deler av hytta.

Tiltak

- Tiltak:

Takrenner bør monteres der dette mangler.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene er oppført med mineralullisolert bindingsverk i tre og kledd med tømmermannspanel utvendig som er beiset.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak med sperrer i tre. Langsgående dragere i himling i stue/kjøkken. Isolert med mineralull på kaldloftet og mellom sperrer i stue/kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Vinduer

TG 1

Vinduer fra byggeår. Kobla sidehengsla vinduer med enkle glass. Smårutet i det ytre glasset.

Dører

TG 2

Ytterdør i tre. Koblabalkongdør med inn/ytterdør. Glippe i ytre del av balkongdør.

Vurdering av avvik:

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

Glippe i ytre del av balkongdør.

Tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdør bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Overbygget veranda ved inngang samt utenfor stue. Bjelkelag og gulv i imp materialer. Rekkverk i tre.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Lakkerte tregulv i alle rom. Trepanel på vegger og himlinger i alle rom. Innvendige overflater fremstår som i god stand med få bruksmerker.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller med bjelkelag i tre og dimensjonering fra byggeår.
Enkelte utettheter rundt rørgjennomføringer i stubbeloft.
Ved måling er det 20 mm overflateavvik i etasjeplanet.

Vurdering av avvik:

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

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.

Radon

TG 0

Hytta har åpent kryprom under hele hytta og ikke relevant med Radonmåling.

Pipe og ildsted

TG 1

Oppvarming med strøm og ved.
Pipe fra byggeår.
Åpen peis og vedovn i stue.
Sotluken er plassert i stue. Sotlukestein er montert.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige furu speildører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Enkelt bad som ikke er bygget som et våtrom.
Lakkert tregulv og trepanel på vegger og himling.
Innredning med skap og servant samt speil.
Det er montert dusjkabinett.
I innredningen er vanninntak med trykktank plassert.
Waterguard eller lignende bør monteres for å avgrense evt lekkasje i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Andre tiltak:

Badet er ikke bygget som et våtrom.
Waterguard eller lignende bør monteres for å avgrense evt lekkasje i rommet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke er bygget som våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med heltre fronter og folierte benkeplater.
Heldekkende metallbeslag med utslagsvask, oppvaskkum og sidefelt.
Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Ventilator med kullfilter.
Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand med mindre bruksmerker.
Det ble ikke observert fukt ved kontroll i vaskeskap.

Avtrekk

TG 2

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Badstue.
Badstue med trepanel på gulv, vegger og himling.
Elektrisk badstueovn.
Undertegnede har ikke funksjonstestet ovnen.

ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

Enkelt toalettrom med tregulv og trepanel.
Snurredass med ventil over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør i plast og metall.
Stoppekran er montert i benk på bad.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

TG 1

Veggventiler i alle rom i hytta.

Varmtvannstank

TG IU

Bereder er ikke kontrollert.

Elektrisk anlegg

TG 2

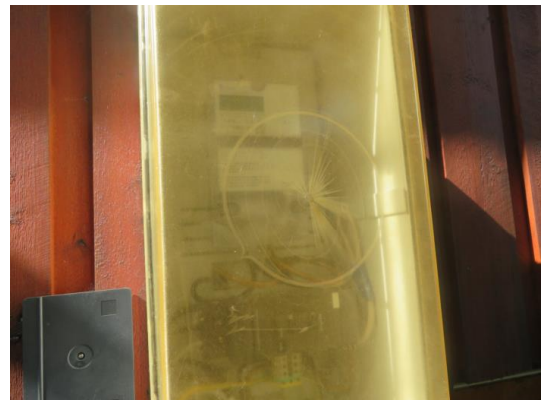
Sikringssskap er plassert på badet.
Utvendig skap med hovedinntak og måler.
Automatsikringer på alle kurser.
32 A hovedbryter.
Åpnet ledningsnett.

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?
Ukjent
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.
Ukjent
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 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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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



Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Pulverapparat fra 2015.

Røykvarsler er montert i gang/stue/kjøkken.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Septiktank

TG 1

Gråvannanlegg med glassfibertank montert på tomta.

Alder: 2021

Kilde: Eier

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Der overflater var tilgjengelige er det fjell som byggegrunn.

Drenering

TG 1

Naturlig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Hytta er fundamentert med lettklinkerpilarer på fjell.

Det er enkelte skjevheter og lokal tæring i nedre del av enkelte pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte skjevheter og lokal tæring i nedre del av enkelte pilarer.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere pilarer samt å utføre fuksikring av lettklinkerpilarer som står ned i bakken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold

TG 1

Terreng er delvis flatt og skånende mot nord.

Grunnet naturlig fall vil det være noe vannsig under hytta.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Nytt gråvannsanlegg er etablert.

Vannrør i plast fra privat grunnboret brønn med ukjent alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den 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)
Etasje	74	72	2	Vindfang , Badstue , Gang , Wc , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod
Sum	74	72	2		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt eller innhentet 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

Montert takrenne samt takstige. Nytt gråvannanlegg er etablert.

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
01.7.2022	Sigbjørn Rua	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3050 FLESBERG	7	54		0	1172.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Juvenesvegen 530

Hjemmelshaver

Homelien Anne Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom fint beliggende ved Blåberg kafe og camping.
Det er fin utsikt og god solgang på eiendommen.
Flott helårs turområde i umiddelbar nærhet samt bade/fiske i flere nærliggende vann.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra felles privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Avløp til privat gråvannsanlegg fra kjøkken og øvrige steder med servant el.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsplan/bestemmelser henvises det til kommunens nettsider.

Om tomten

Eiet tomt beliggende på en høyde ca 20 meter fra Juvenesvegen.
Det er avkjøring samt parkering til flere biler. Tomten består av fjell samt naturtomt med stedegne busker, lyng og trær.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1993	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på 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 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 omsluttede 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/QC4090>

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