

Tilstandsrapport

📍 Hennungvegen 108, 2760 BRANDBU

📖 GRAN kommune

gnr. 38, bnr. 11

Areal (BRA): Fritidsbolig 46 m², Uthus med utedo 6 m²



Befaringsdato: 10.08.2023

Rapportdato: 27.09.2023

Oppdragsnr.: 14001-1381

Referansenummer: CD1647

Autorisert foretak: Haagensen Takst



Gyldig rapport
27.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Haagensen Takst ble etablert i år 2016 av Einar Haagensen, og har siden den gang vært markedsledende på Hadeland. Einar er godkjent takstingeniør i Norsk Takst og utfører i hovedsak tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og div. andre oppdrag. Han er også utdannet tømrmester og har lang erfaring fra byggebransjen. Norsk Takst er den største takseringsorganisasjonen i Norge. Som medlem er man underlagt strenge kvalitetskrav når det gjelder både bakgrunn, utdanning, forsikringsordninger og årlig etterutdanning. Einar er født og oppvokst på Hadeland og har solid kunnskap og innsikt i eiendomsmarkedet.



Rapportansvarlig



Einar Haagensen
Uavhengig Takstingeniør
einar@haagensentakst.com
417 55 537

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
- løsøre 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takshingel.
Takrenner-og nedløpsrør av aluminium stedvis.
Vindskier i tre. Toppbord i tre.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt tømmermannskledning.
Salet takkonstruksjon oppført med taksperer av tre.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Enkel inngangsdør i tre. Verandadør med enkle glass og innerdør med enkle glass, to-fløyet.
Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre med takoverbygg.
Tretrapp til inngang/veranda.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av tregulv.
Innvendige veggoverflater bestående av panel.
Himlinger bestående av panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre.
Hytta har mursteinspipe. Pipa er stedvis pusset og malt. Vedovn og peis.
Malte fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Frittstående komfyr.
Frittstående kjøl/frys. Nedfelt kum.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har naturlig ventilasjon.
Sikringssskap med automatsikringer. Hovedinntak med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Fundamentering på støpte pilarer.
Hytta ligger i svakt skrånende terreng.
Brønn/olle med håndpumpe.
Støpt kum.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	46	42	4
Sum	46	42	4

Uthus med utedo			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

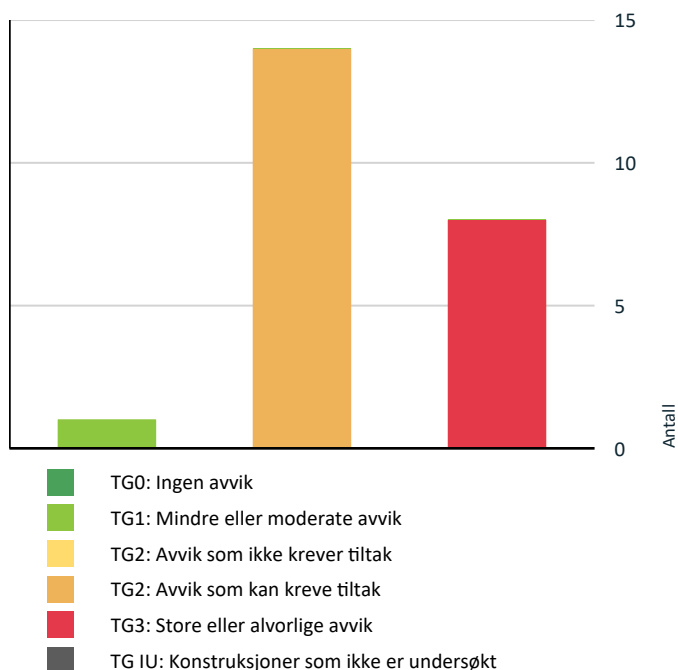
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Siden det ikke finnes tegninger er ikke bruken/inndelingen av rommene vurdert.

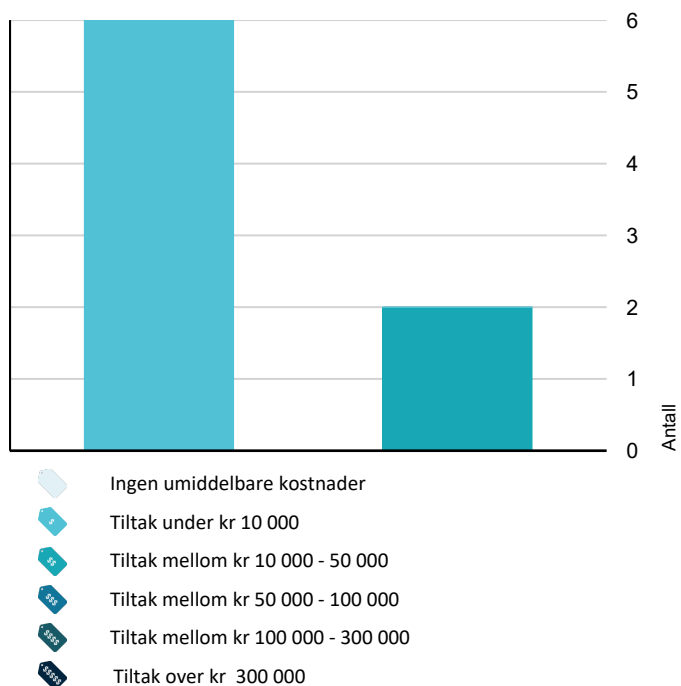
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er synlige fuktmerker med målte forhøyede fuktverdier i et lite område rundt pipa. Dette skyldes trolig utettheter i pipebeslag eller lokale utettheter i tekking (mosegrodd). Synlig sprekke i tetting ved pipebelaget.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Enkelte skjevheter i konstruksjonen, og det er registrert en skjev pilar under verandaen. Værslitt rekkverk med mye avflasset overflatebehandling. Råteskader registrert i håndløper. Rekkverket/gulvbord er litt løst. Stedvis registrert vridde gulvbord. Det er kun montert flat håndløper, noe som ikke er anbefalt fordi vann ofte blir stående på håndløperen. Bygningsdelen bærer preg av elde og slitasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Konstruksjonen har skjevheter, og det er litt mye overheng på trinn.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Svakt forhøyede fuktverdier stedvis i gulv fra innsiden. Forhøyede fuktverdier målt i bjelkelaget/stubbloft fra undersiden. Det er registrert stedvis knirk i gulvet/bjelkelaget. Kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold. Det er stedvis oppspist treverk i stubbloftet (barkebille e.l.). Det er registrert stedvis svertesopp. Målte avvik er på 41 mm i stua, og på 40 mm i vindfanget.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påkoblet ventilasjonsslange/rør fra ventilatoren, og det er heller ikke etablert åpning for rørgjennomføring ut.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved test fungerte ikke denne på befaringdagen. Der er registrert deformasjoner og eksponert armering i kumløkket. Det er stedvis noe rust på håndpumpa.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Andre tomteforhold - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ukjent hva kummen er til (eier tror den bare er til utslagsvann e.l.), og det er ikke tilstrekkelig sikring over kummen. Det er kun delvis plassert løse trebord med råteskader over.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Vindskier/forkantbord/toppbord bærer preg av elde/slitasje. Det er kun takrenner-og nedløpsrør foran på hytta, ikke bak. Det er stedvis synlige sprekker i vindskier. Noe rustmerker på pipebeslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis værslitt panel. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Stedvis avflasset overflatebehandling. Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Det er registrert hull i kledningen etter tidligere installasjoner.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Yttertaket har nedbøying.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Litt nedøying i møne. Det er synlige ekskrementer fra mus på loftet. Det er noe synlig svertesopp og misfarging stedvis på undertaket. Det er stedvis registrert fuktmerker på undertaket. Stedvis begrenset lufting i gesims.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Det er enkelte sår og riper. Avflasset overflatebehandling på vinduer. Det er stedvis manglende og oppsprukket kitt på vinduer. Det er stedvis fuktmerker på vindu/karm, men disse var målt tørre på befaringdagen. Vinduer bærer preg av elde og slitasje.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Enkelte sår/riper registrert. Det er stedvis oppsprukket kitt på verandadøren. Avflasset overflatebehandling stedvis. Litt vridninger registrert i verandadøren. Dører bærer preg av elde og slitasje.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis registrert mugg på overflater. Det er stedvis skjevheter i overflater. Lister mangler stedvis. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper/hakk/merker på gulvoverflaten. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Noe slitte veggoverflater. Sprekker registrert i tregulv. Det er noe uferdigstilte veggoverflater i boden.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er manglende ovnspakning på vedovnen. Ildfast plate på gulvet under vedovn er for liten. Det er sprekker i fuger i peis og brannmur. Det er stedvis noe rust på røykrøret. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det er indikasjoner på svakt forhøyede fuktverdier stedvis på pipa. Det er sprekker/riss i pipa/brannmur. Skorsteinen har marginalt ikke forskriftsmessig høyde over tak. Det er mose på pipa og noe slitte fuger over tak.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karmen/terskel. Dører bærer preg av elde og slitasje.

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

Det er avvik:

Det ble registrert stedvis museeskrementer i hytta.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er indikasjoner på forhøyede fuktverdier i bunnplate under vaskekummen, og det er synlige fuktmerker her. Enkelte små sår/riper/merker registrert. Det er ikke etablert knotter/håndtak på skap/skuffer. Avløpsrør er kun ført ned i en balje under oppvaskkummen. Denne ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen grunnet manglende tilgang på vann. Det stikker et rør opp fra bakken under hytta (under kjøkken). Videre system/bruk er ukjent.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedinntak med skrusikringer.

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

Det er avvik:

Det er sprekker/riss stedvis i pilarer. Det er stedvis skjevheter i pilarer. Det er muligheter for at pilarer ikke er fundamentert til frostfri grunn.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig terreng heller stedvis lokalt inn mot-og under hytta, og det renner vann under hytta som stedvis blir stående på befaringsdagen. Det ble generelt registrert større vannansamlinger og en bekk som gikk over eiendommen på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1968

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Fritidseiendom

Standard

Enkel standard.

Tilbygg / modernisering

2013

Div. elektrisk arbeid.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 3

Taket er tekket med takshingel. Inspisert fra taket.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er synlige fuktmerker med målte forhøyede fuktverdier i et lite område rundt pipa. Dette skyldes trolig utettheter i pipebeslag eller lokale utettheter i tekking (mosegrod). Synlig sprekk i tetting ved pipebelaget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Lokale utbedringer/reparasjoner anbefales. Mose bør fjernes (ikke medregnet i kostnadsestimat).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner-og nedløpsrør av aluminium stedvis. Vindskier i tre. Toppbord i tre.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Vindskier/forkantbord/toppbord bærer preg av elde/slitasje. Det er kun takrenner-og nedløpsrør foran på hytta, ikke bak. Det er stedvis synlige sprekker i vindskier. Noe rustmerker på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Lokale utbedringer anbefales.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt tømmermannskledning.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis værslitt panel. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Stedvis avflasket overflatebehandling. Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Det er registrert hull i kledningen etter tidligere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lokale utbedringer anbefales.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.

Tilstandsrapport



Konsekvens/tiltak

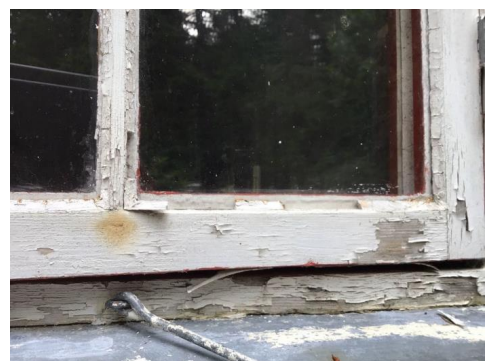
- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Vinduer

! TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.



Vurdering av avvik:

- Yttertaket har nedbøying.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Litt nedøying i møne. Det er synlige ekskrementer fra mus på loftet. Det er noe synlig svertesopp og misfarging stedvis på undertaket. Det er stedvis registrert fuktmerker på undertaket. Stedvis begrenset lufting i gesims.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er enkelte sår og riper. Avflasset overflatebehandling på vinduer. Det er stedvis manglende og oppsprukket kitt på vinduer. Det er stedvis fuktmerker på vindu/karm, men disse var målt tørre på befaringsdagen. Vinduer bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Lokale utbedringer anbefales.

Dører

TG 2

Enkel inngangsdør i tre. Verandadør med enkle glass og innerdør med enkle glass, to-fløyet.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Enkelte sår/riper registrert. Det er stedvis oppsprukket kitt på verandadøren. Avflasset overflatebehandling stedvis. Litt vridninger registrert i verandadøren. Dører bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Lokale utbedringer bør utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre med takoverbygg.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Enkelte skjevheter i konstruksjonen, og det er registrert en skjev piler under verandaen. Værslitt rekkverk med mye avflasket overflatebehandling. Råteskader registrert i håndløper. Rekkverket/gulvbord er litt løst. Stedvis registrert vridde gulvbord. Det er kun montert flat håndløper, noe som ikke er anbefalt fordi vann ofte blir stående på håndløperen. Bygningsdelen bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokale utbedringer anbefales. Kostnadsestimatet gjelder kun reparasjon av håndløper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

! TG 3

Tretrapp til inngang/veranda.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp fundamentert direkte på terrenget vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Konstruksjonen har skjevheter, og det er litt mye overheng på trinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokale utbedringer anbefales. Kostnadsestimatet gjelder kun etablering av rekkverk.

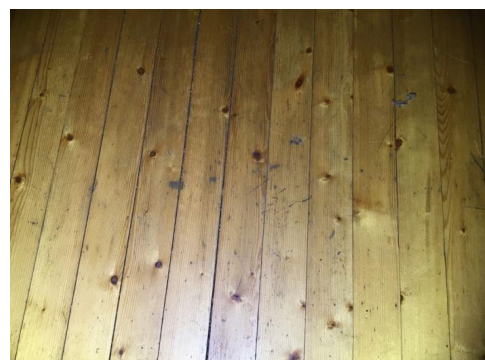
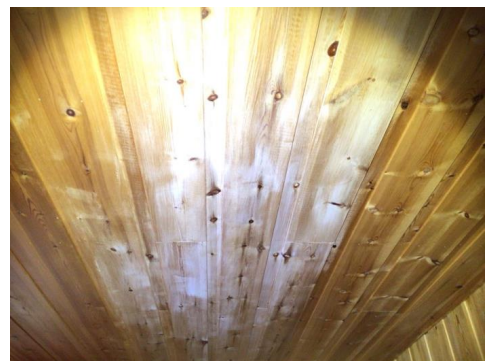
Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

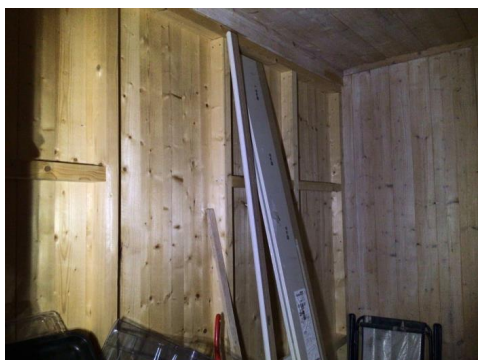
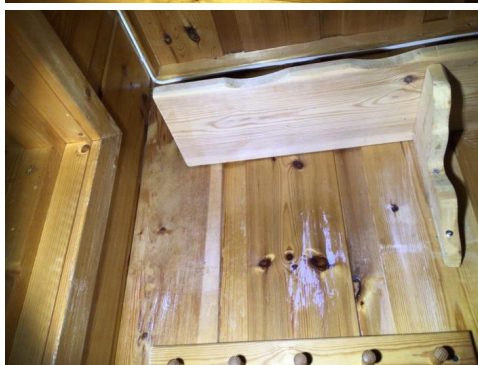
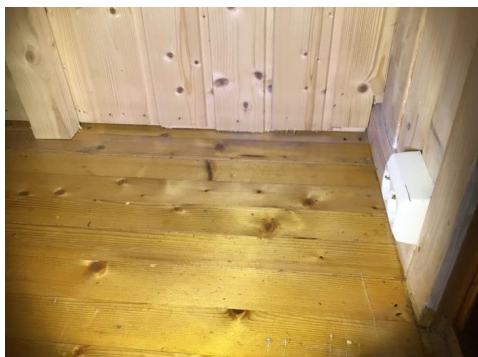
Overflater

! TG 2

Innvendige gulvoverflater bestående av tregulv. Innvendige veggoverflater bestående av panel. Himlinger bestående av panel.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert mugg på overflater. Det er stedvis skjevheter i overflater. Lister mangler stedvis. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper/hakk/merker på gulvoverflaten. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Noe slitte veggoverflater. Sprekker registrert i tregulv. Det er noe uferdigstilte vegoverflater i boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Etasjeskille/gulv mot grunn



Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Svakt forhøyede fuktverdier stedvis i gulv fra innsiden. Forhøyede fuktverdier målt i bjelkelaget/stubbloft fra undersiden. Det er registrert stedvis knirk i gulvet/bjelkelaget. Kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold. Det er stedvis oppspist treverk i stubbloftet (barkebille e.l.). Det er registrert stedvis svertesopp. Målte avvik er på 41 mm i stua, og på 40 mm i vindfanget.

Konsekvens/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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

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



Eiendommen ligger i et område med "Moderat til lav" aktsomhet av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Hytta har mursteinspipe. Pipa er stedvis pusset og malt. Vedovn og peis.



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er manglende ovnspakning på vedovnen. Ildfast plate på gulvet under vedovn er for liten. Det er sprekker i fuger i peis og brannmur. Det er stedvis noe rust på røykrøret. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det er indikasjoner på svakt forhøyede fuktverdier stedvis på pipa. Det er sprekker/riss i pipa/brannmur. Skorsteinen har marginalt ikke forskriftsmessig høyde over tak. Det er mose på pipa og noe slitte fuger over tak.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Lokale utbedringer anbefales. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført tilsyn i boligen (anbefales). Det er feiervesenet som er bestemmer hva som eventuelt må utføres av tiltak. Vær klar over at tiltak kan bli pålagt ved tilsyn.

Innvendige dører

TG 2

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karmen/terskel. Dører bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

TG 2

Museeskrementer.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert stedvis museeskrementer i hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Frittstående komfyr. Frittstående kjølfrys. Ingen komfyrvakt montert (anbefales alltid). Nedfelt kum.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er indikasjoner på forhøyede fuktverdier i bunnplate under vaskekummen, og det er synlige fuktmerker her. Enkelte små sår/riper/merker registrert. Det er ikke etablert knotter/håndtak på skap/skuffer. Avløpsrør er kun ført ned i en balje under oppvaskkummen. Denne ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen grunnet manglende tilgang på vann. Det stikker et rør opp fra bakken under hytta (under kjøkken). Videre system/bruk er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påkoblet ventilasjonsslange/rør fra ventilatoren, og det er heller ikke etablert åpning for rørgjennomføring ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon



Hytta har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg



Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedinntak med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier er selv elektriker, og har utført noe arbeid på det elektriske anlegget selv. Han opplyser at han har egen registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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

Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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

På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av elektrisk anlegg av eldre dato. Kontrollen bør gjennomføres av kvalifisert elektrofaglig person som f. eks en el-takstmann e.l. Eier ferdigstiller og legger ved dokumentasjon/samsvarserklæring før salg.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparat er trolig eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamentering på støpte pilarer.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker/riss stedvis i pilarer. Det er stedvis skjevheter i pilarer. Det er muligheter for at pilarer ikke er fundamentert til frostfri grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men følg med hvis det nevnte forhold skulle forverre seg.

Terrengforhold

TG 2

Hytta ligger i svakt skrånende terreng.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig terreng heller stedvis lokalt inn mot-og under hytta, og det renner vann under hytta som stedvis blir stående på befaringsdagen. Det ble generelt registrert større vannansamlinger og en bekk som gikk over eiendommen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallforholdet på utvendig terreng bør endres, og det bør foretas terrengdrenering.

Andre tomteforhold



Brønn/olle med håndpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved test fungerte ikke denne på befaringsdagen. Der er registrert deformasjoner og eksponert armering i kumløkket. Det er stedvis noe rust på håndpumpa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer/reparasjoner anbefales. Kostnadsestimatet gjelder kun pumpe. Vannkvaliteten bør undersøkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre tomteforhold - 2

! TG 3

Støpt kum.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent hva kummen er til (eier tror den bare er til utslagsvann e.l), og det er ikke tilstrekkelig sikring over kummen. Det er kun delvis plassert løse trebord med råteskader over.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Uthus med utedo



Anvendelse

Lagring/oppbevaring/utedo

Byggeår

1968

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Meget enkel standard.

Vedlikehold

Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt.

Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.

Utettheter i taktekkingen og fuktmerker på undertaket.

Kun enkel fundamentering.

Råteskader i vindskier og toppbord.

Oppsprukket kitt på værslikt vindu.

Råteskader i dør.

Forhøyde fuktverdier i bjelkelag/stubbloft.

Utvendig kledning er stedvis avsluttet for nærme bakkenivå, og bærer preg av dette.

Det er registrert skjevheter i bygget.

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Ingen takrenner på bygget.

Det er fukt/råte i konstruksjoner og overflater.

Oppgraderinger må påregnes.

Dette er ikke en tilstandsvurdering etter NS 3600, kun enkelte observerte avvik. Tilstandsvurdering på tilleggsbygninger som garasje, uthus, lekestuer osv. etter NS 3600 er ikke en del av oppdraget rekvirert av eier.

Beskrivelse

Enkel utebod med utedo oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning av malt tømmermannspanel.

Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.

Taket er tekket med takpapp.

Vindskier og toppbord tre.

Tregulv.

Enkel fundamentering.

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)
1. etasje	46	42	4	Vindfang , Stue , Soverom , Kjøkken	Bod
Sum	46	42	4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Siden det ikke finnes tegninger er ikke bruken/inndelingen av rommene vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Stua har utilstrekkelige dagslysforhold (under 10% lysflate).

Målt takhøyde på 2,29 m - 2,34 m.

Soverommet er kun på 5,7 m², noe som er under anbefaling på 7 m².

Uthus med utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	6	0	6		Bod , Utedo
Sum	6	0	6		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2023	Einar Haagensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	38	11		0	500 m ²	Skylddelingsforretning/s kjøte	Eiet

Adresse

Hennungvegen 108

Hjemmelshaver

Granshagen Anders Olav, Granshagen Siri
Nesbakken

Kommentar

Grenser bemerket i skjøte/skylddelingsforretning kunne ikke tydes tilstrekkelig. Eiendommen er ikke oppmålt. Dette medfører at det er usikkert tomteareal. Hvordan en eventuelt ferdig oppmålt tomt berører nabotomt Gnr 38, Bnr 13 bør undersøkes. Oppmåling anbefales. Uthuset går over den stiplede tomtegrensen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i, Hennungvegen 108, 2760 Brandbu i Gran Kommune.

Adkomstvei

Veien til eiendommen går over privat grunn (annen manns eiendom). Det er ikke fremvist dokumenter for om det eventuelt er vegrett.

Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Hytta har ikke avløp.

Utslipp av gråvann fra fritidsbolig uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse. I konkrete tilfeller vil imidlertid gråvann kunne inneholde forurensning av en slik karakter at terskelen i forurensningsloven er overskredet. Dette anbefales undersøkt, da utslippet varierer med bruken av fritidsboligen.

Regulering

Ikke regulert.
Kommuneplan KP2017, arealbruk er spredt fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er i hovedsak ikke opparbeidet. Vannføring over tomta på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Siden eiendommen skal selges privat er det ikke innhentet kommunale opplysninger. Dette medfører at flere forhold ikke er undersøkt. Det anbefales at kommunale opplysninger innhentes, siden disse kan inneholde relevant informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	10.08.2023	Eier har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Eier har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Gjennomgått	0	Nei
Kommunale opplysninger	10.08.2023	Kommunale opplysninger er ikke innhentet av eier.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	09.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	12.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Skjøte og skylddelingsforretning	09.08.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD1647>

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