

Tilstandsrapport

📍 Oppdalslinna 976, 2740 ROA

📖 LUNNER kommune

gnr. 116, bnr. 5

Markedsverdi

600 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 47 m²



Befaringsdato: 05.09.2023

Rapportdato: 11.09.2023

Oppdragsnr.: 14001-1394

Referansenummer: VS8424

Autorisert foretak: Haagensen Takst



Gyldig rapport
11.09.2023

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
- 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).

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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 og takpapp. Takrenner-og nedløpsrør av lakkert stål og aluminium. Vindskier i tre. Toppbord i tre. Ytterveggene er oppført i bindingsverk/laftet bindingsverk (opplyst av tidligere takstmann, usikkert). Utvendig er ytterveggene kledd med malt tømmermannskledning. Liggende panel i gavler. Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre. Enkle vinduer med vararuter. Trevinduer med enkle glass. Koblede vinduer. Malt inngangsdør i tre. Enkel malt dør i tre til boden. Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre. Enkel fundamentering på bakken/stein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av tregulv og laminat. 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 radonsperre. Hytta har mursteinspipe. Pipa er pusset og malt. Vedovn. Kombikamin. Innvendig har hytta fyllingsdører og dør i tre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Benkeplate med laminat. Gasskomfyr. Gasskjøleskap. Kjøkkenet har ingen avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytta har naturlig ventilasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering på pilarer i asbest/eternitt, lettklinkerblokker, mur/betong og pilarer i tre. Hytta ligger i noe kupert terreng.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	47 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m ²
Totalpris	750 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	47	42	5
Sum	47	42	5
Utedo			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			
Takoverbygg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 150 000

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. Tilbygget er ikke omsøkt eller godkjent.

Utedo

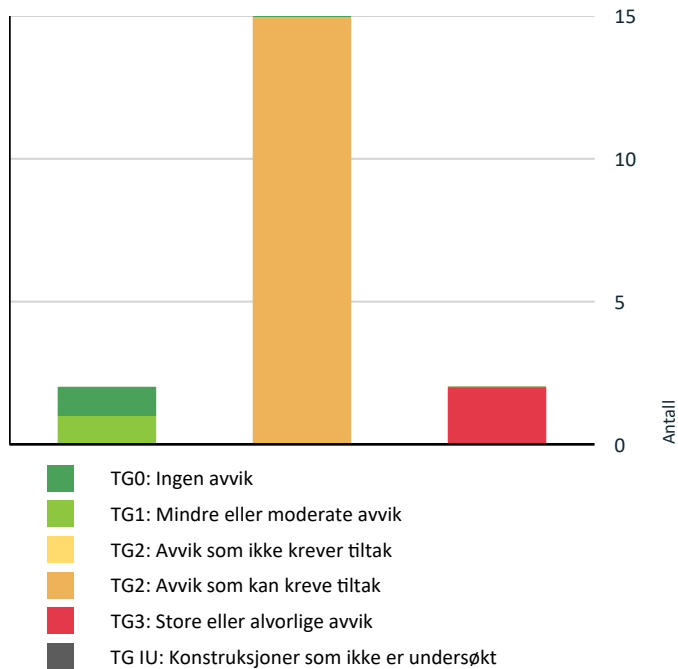
- Det foreligger ikke tegninger

Takoverbygg

- Det foreligger ikke tegninger

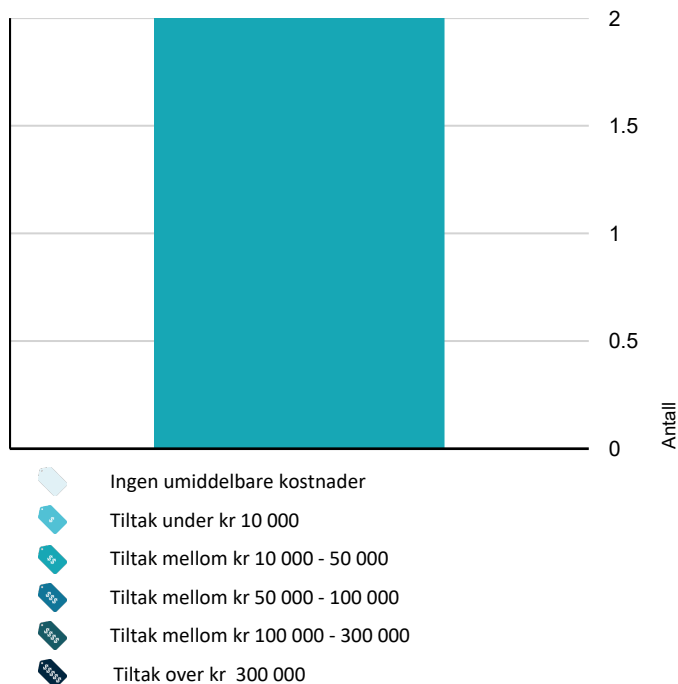
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



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.

Bygningsdelen er ikke inspisert under hytta grunnet manglende adkomst, det er kun stedvis lyst med lykt. Det er stedvis registrert fuktmerker. Det er stedvis utettheter i stubbeloftet. Det er registrert stedvis knirk i gulvet/bjelkelaget. Forhøyede fuktverdier og svakt forhøyede fuktverdier stedvis i bjelkelag (målt under hytta og i bodgulvet). Det er stedvis oppspist treverk i stubbloftet (barkebille e.l.). Målte avvik er på 44 mm i stua, og på 52 mm på det største soverommet. Møblering og en del gjenstander medførte at rommene ikke hadde helt frie arealer for oppmåling på befaringsdagen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er registrert sprekker i plater i ildsted. Røykrørinnføringene mellom ildstedene har trolig en høydeforskjell på under 20 cm. Pipa er stedvis innkledd. Pipa har rennemerker etter sotvann. Ildfast plate på gulvet under vedovnen er for liten, og den er løs med stedvis oppbrett på et hjørne. Det er manglete ovnspakning stedvis. Sotluke plassert bak vedovn. Det er registrert noe rust på sotluke og ildsteder. Vedovnen står for nærme pipa. Det er store sprekkdannelser mellom brannmur og pipa. Det er synlig fuktmerker etter tidligere lekkasje fra pipa. Brennbart materiale ligger stedvis for nærme pipa. Skorsteinen har ikke forskriftsmessig høyde over tak. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier på pipa. Plate under vedovnen/sotluke er ikke tett mellom pipa og plate, og derfor ikke tilfredsstillende for ubrennbar plate under sotluke. Noe begrenset inspeksjon av sotluke innvendig grunnet adkomst. Noe muggdannelser på pipe oppunder stuetak. Eier opplyser at parafinovn ikke har blitt brukt de seneste 25 år, og tilstanden på denne er ukjent.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er stedvis sprekkdannelse i tekkingen, og tekkingen begynner å bli gammel og sprø. Det har vært lekkasje ved pipa, men eier har nylig tettet lokalt med fuge (tec 7) og har ikke opplevd vanninntrenging etter at tettingen ble utført. Han presiserer dog at han ikke kan garantere for denne enkle lokale utbedringen. Det er rennemerker stedvis inne i hytta, men disse merkene var tørre ved måling på befaringsdagen.

! 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.

Ingen synlig fuglenetting i gesimser. Stedvis avflasset overflatebehandling på beslag. Vindskier/forkantbord/toppbord bærer preg av elde/slitasje. Fallet på takrenner er ikke kontrollert. Takrennerer er besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert fuglereir i gesimser. Det er stedvis trolig deformasjoner etter hakkespett e.l i gesimser. Det er stedvis manglende trebord og noe glipper/utettheter i gesimsen. Det er manglende forkantbord på utbygg med vindfang og utebod, her mangler det også takrenner og nedløp. Eier opplyser om at det skal settes på forkantbord før salg.

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

Det er avvik:

Det er stedvis registrert fuktmerker i hytta, men disse ble målt tørre på befaringsdagen. Stedvis værslitt panel. Kledningen er stedvis avsluttet nærmere bakkenivå enn anbefalt (under 30 cm). Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Laftede vegger som er innkledd kan ha skjulte råteskader i større eller mindre grad.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Konstruksjonen er ikke inspisert grunnet adkomstforhold/konstruksjonsoppbygging. Det er registrert skjevheter i tak/møne.

! 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.

Noe værslitte sprosper. Avflasset overflatebehandling på enkelte vinduer. Det er stedvis oppsprukket/manglende kitt. Det er stedvis synlige fuktmerker på vindu/karm, men disse ble målt tørre på befaringsdagen. Stedvis noe rust på kastekroker. 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.

Enkelte sår/riper registrert. Det er noe utettheter på boddøren og inngangsdøren mellom dørblad og karmen. Det er registrert fuktmerker i nedkant på døren, men denne ble målt tørr på befaringsdagen.

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

Det er avvik:

Veranda fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Bygningsdelen bærer preg av elde. Skjevheter registrert i konstruksjoner. Værslitt rekkverk. Stedvis avflasset overflatebehandling på gulvbord. Stedvis registrert vridde rekkverksbord. Rekkverket stedvis er litt løst. Det er registrert noe råte i nekant av trepillar til trinn.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert på soverommet til høire i et hjørne noe muggdannelse. Lister dekker stedvis ikke overflaten. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper/hakk/merker/sprekker på gulvoverflaten. Glipper i skjøter på tregulv stedvis. Enkelte sår og riper i veggoverflater. Det er registrert en et avknekt panelbord på veggen mot vindfanget. Det er stedvis registrert fuktmerker på overflater, men disse ble målt tørre på befaringsdagen. Det er stedvis glipper mellom gulv og vegger i nedkant, og det er stedvis fuket. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Overflater bærer preg av elde og slitasje.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Dører inn til soverommene tar i karmen og kan ikke lukkes helt.

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

Det er avvik:

Det er stedvis registrert museskrementer i kjøkkenskap og utenfor kjøkkenskap i hjørne.

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Enkelte små sår/riper registrert. Det er registrert en løs skapknott. Det er målt svakt forhøyede fuktverdier i bunnplater, trolig etter søl. Innredningen bærer preg av elde og slitasje.

! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Ventilasjon kun via vindu som kan åpnes.

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

Det er avvik:

Bygningsdelen var stedvis ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert skjevheter stedvis i pilarer. Det er store skjevheter i hytta. Det er store muligheter for at pilarer ikke er fundamentert til frostfri grunn.

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

Det er avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot hytta og muligheter for større vannansamlinger. Utvendig terreng heller stedvis lokalt inn mot hytta. Dette er uheldig, da vann stedvis ledes inn under hytta.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

1968

Kommentar

Eier

Anvendelse

Fritidseiendom

Standard

Normal standard.

Tilbygg / modernisering

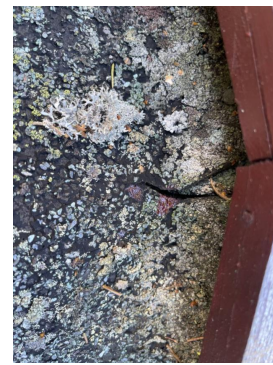
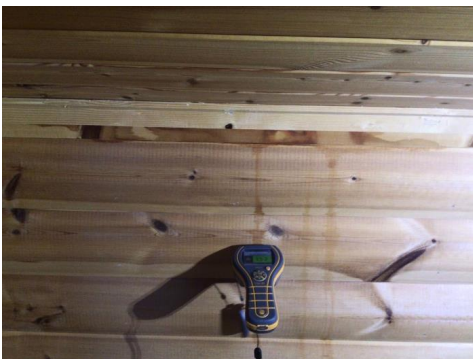
2000	Tilbygg med gang og to soverom.
2016	Nytt gasskjøleskap og gasskomfyr.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med takshingel og takpapp. Inspisert fra taket.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er stedvis sprekkdannelse i tekkingen, og tekkingen begynner å bli gammel og sprø. Det har vært lekkasje ved pipa, men eier har nylig tettet lokalt med fuge (tec 7) og har ikke opplevd vanninntrenging etter at tettingen ble utført. Han presiserer dog at han ikke kan garantere for denne enkle lokale utbedringen. Det er rennemerker stedvis inne i hytta, men disse merkene var tørre ved måling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale utbedringer anbefales. Ny tekking bør vurderes.

Nedløp og beslag

TG 2

Tilstandsrapport

Takrenner-og nedløpsrør av lakkert stål og aluminium. Vindskier i tre. Toppbord i tre.



Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig fuglenetting i gesimser. Stedvis avflasket overflatebehandling på beslag. Vindskier/forkantbord/toppbord bærer preg av elde/slitasje. Fallet på takrenner er ikke kontrollert. Takrennener er besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert fuglereir i gesimser. Det er stedvis trolig deformasjoner etter hakkespett e.l i gesimser. Det er stedvis manglende trebord og noe glipper/utettheter i gesimsen. Det er manglende forkantbord på utbygg med vindfang og utebod, her mangler det også takrenner og nedløp. Eier opplyser om at det skal settes på forkantbord før salg.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale utbedringer anbefales. Hull i takrenne ved inngangsdør tettes av eier før salg.

Veggkonstruksjon

TG 2

Ytterveggene er oppført i bindingsverk/laftet bindingsverk (opplyst av tidligere takstmann, usikkert). Utvendig er ytterveggene kledd med malt tømmermannskledning. Liggende panel i gavler.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert fuktmerker i hytta, men disse ble målt tørre på befaringsdagen. Stedvis værslitt panel. Kledningen er stedvis avsluttet nærmere bakkenivå enn anbefalt (under 30 cm). Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Laftede vegger som er innkledd kan ha skjulte råteskader i større eller mindre grad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjonen er ikke inspisert grunnet adkomstforhold/konstruksjonsoppbygging. Det er registrert skjevheter i tak/møne.

Konsekvens/tiltak

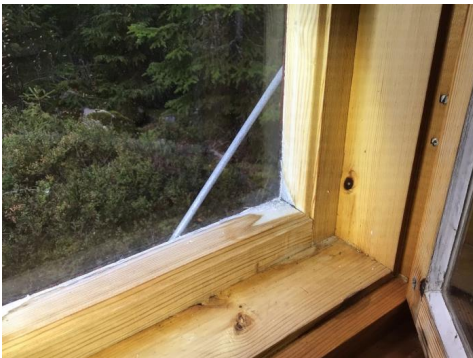
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres adkomst til utilgjengelige konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjoner som ikke er inspisert.

Vinduer

! TG 2

Enkle vinduer med vararuter. Trevinduer med enkle glass. Koblede vinduer.



Vurdering av avvik:

- 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.

Noe værslitte sprosper. Avflasset overflatebehandling på enkelte vinduer. Det er stedvis oppsprukket/manglende kitt. Det er stedvis synlige fuktmerker på vindu/karm, men disse ble målt tørre på befaringsdagen. Stedvis noe rust på kastekroker. Vinduer bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.

Lokale utbedringer anbefales.

Dører

! TG 2

Malt inngangsdør i tre. Enkel malt dør i tre til boden.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Enkelte sår/riper registrert. Det er noe utettheter på boddøren og inngangsdøren mellom dørbblad og karmen. Det er registrert fuktmerker i nedkant på døren, men denne ble målt tørr på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

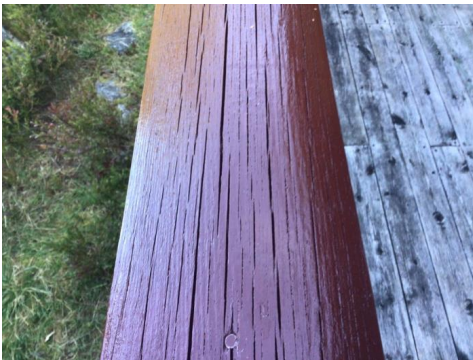
- Dører må justeres.

Lokale utbedringer anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre. Enkel fundamentering på bakken/stein.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Bygningsdelen bærer preg av elde. Skjevheter registrert i konstruksjoner. Værslitt rekkverk. Stedvis avflasset overflatebehandling på gulvbord. Stedvis registrert vridde rekkverksbord. Rekkverket stedvis er litt løst. Det er registrert noe råte i nekant av trepillar til trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

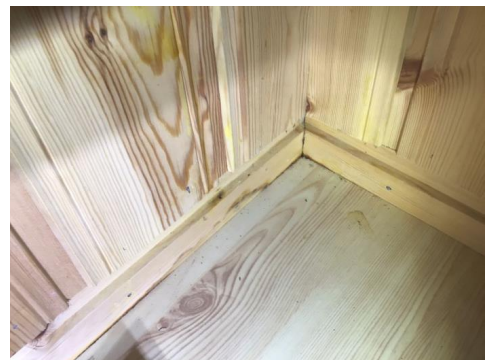
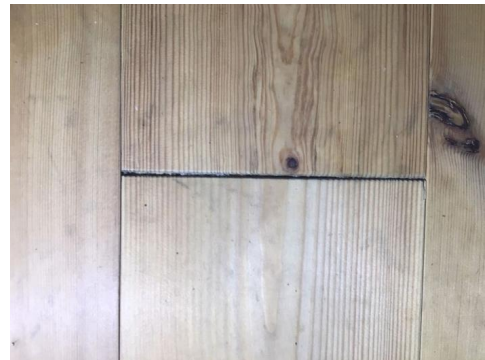
Lokale utbedringer anbefales.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

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



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert på soverommet til høre i et hjørne noe muggdannelse. Lister dekker stedvis ikke overflaten. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper/hakk/merker/sprekker på gulvoverflaten. Glipper i skjøter på tregulv stedvis. Enkelte sår og riper i veggoverflater. Det er registrert en et avknekt panelbord på veggen mot vindfanget. Det er stedvis registrert fuktmerker på overflater, men disse ble målt tørre på befaringsdagen. Det er stedvis glipper mellom gulv og vegger i nedkant, og det er stedvis fuget. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Overflater bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om overflater skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

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.

Bygningsdelen er ikke inspisert under hytta grunnet manglende adkomst, det er kun stedvis lyst med lykt. Det er stedvis registrert fuktmerker. Det er stedvis utettheter i stubbeloftet. Det er registrert stedvis knirk i gulvet/bjelkelaget. Forhøyede fuktverdier og svakt forhøyede fuktverdier stedvis i bjelkelag (målt under hytta og i bodgulvet). Det er stedvis oppspist treverk i stubbloftet (barkebille e.l). Målte avvik er på 44 mm i stua, og på 52 mm på det største soverommet. Møblering og en del gjenstander medførte at rommene ikke hadde helt frie arealer for oppmåling på befaringsdagen.

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.

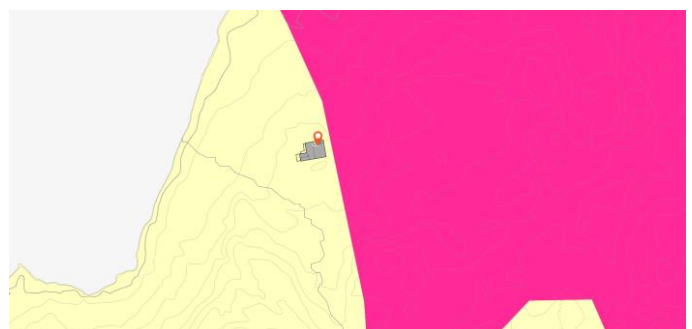
Lokale utbedringer anbefales. Det anbefales ytterligere undersøkelser på generelt grunnlag.

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 både "Moderat til lav og Høy" aktsomhet av radon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

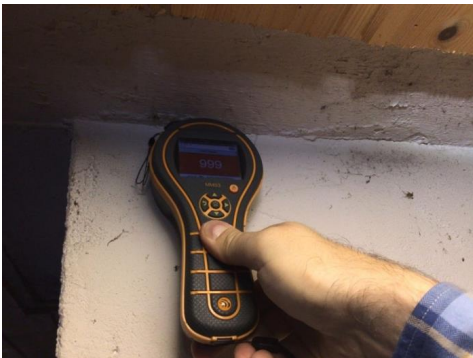
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 3

Hytta har mursteinspipe. Pipa er pusset og malt. Vedovn. Kombikamin.



Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er registrert sprekker i plater i ildsted. Røykrørrinnføringene mellom ildstedene har trolig en høydeforskjell på under 20 cm. Pipa er stedvis innkledd. Pipa har rennemerker etter sotvann. Ildfast plate på gulvet under vedovnen er for liten, og den er løs med stedvis oppbrett på et hjørne. Det er manglede ovnspakning stedvis. Sotluke plassert bak vedovn. Det er registrert noe rust på sotluke og ildsteder. Vedovnen står for nærme pipa. Det er store sprekkdannelser mellom brannmur og pipa. Det er synlig fuktmerker etter tidligere lekkasje fra pipa. Brennbart materiale ligger stedvis for nærme pipa. Skorsteinen har ikke forskriftsmessig høyde over tak. Indikasjoner på forhøvede fuktverdier på pipa. Plate under vedovnen/sotluka er ikke tett mellom pipa og plate, og derfor ikke tilfredsstillende for ubrennbar plate under sotluke. Noe begrenset inspeksjon av sotluka innvendig grunnet adkomst. Noe muggdannelser på pipe oppunder stuetak. Eier opplyser at parafinovn ikke har blitt brukt de seneste 25 år, og tilstanden på denne er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Lokale utbedringer anbefales. Det er feiervesenet som er bestemmer hva som eventuelt må utføres av tiltak. Vær klar over at tiltak kan bli pålagt ved tilsyn. Kostnadsestimert gjelder kun utbedringer av pipevange mot gang, på ingen måte alle nevnte forhold.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har hytta fyllingsdører og dør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører inn til soverommene tar i karmen og kan ikke lukkes helt.

Konsekvens/tiltak

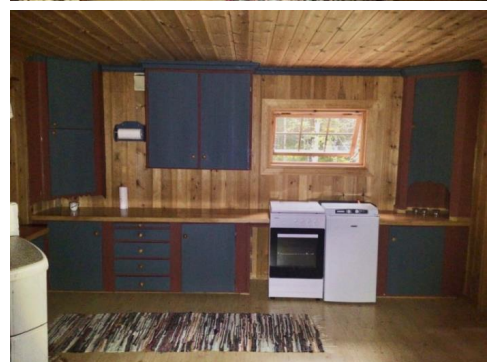
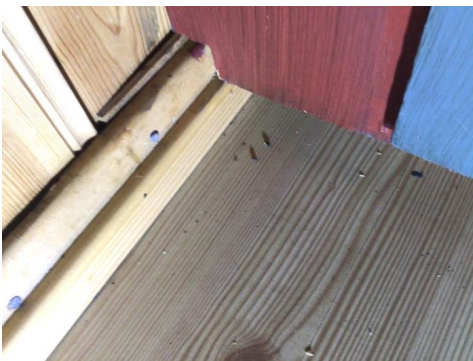
- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

TG 2

Museskrementer.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert museskremer i kjøkkenskap og utenfor kjøkkenskap i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Benkeplate med laminat. Gasskomfyr. Gasskjøleskap.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Enkelte små sår/riper registrert. Det er registrert en løs skapknott. Det er målt svakt forhøyede fuktverdier i bunnplater, trolig etter søl. Innredningen bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Avtrekk

! TG 2

Kjøkkenet har ingen avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Ventilasjon kun via vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales ventilator. Siden det ikke er innlagt strøm er det ikke så enkelt å etablere avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

TG 1

Hytta har naturlig ventilasjon.

Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Eier setter inn nytt brannslukningsapparat før salg.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamentering på piler i asbest/eternitt, lettklinkerblokker, mur/betong og piler i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen var stedvis ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert skjevheter stedvis i piler. Det er store skjevheter i hytta. Det er store muligheter for at piler ikke er fundamentert til frostfri grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Lokale utbedringer anbefales. Asbeststøv kan være kreftfremkallende og er forbudt å benytte i Norge fra 1980. Hvis materialet forblir urørt/uskadet er det forholdsvis ufarlig. Asbest er farlig avfall og omfattes av leverings- og deklarasjonsplikten i henhold til avfallsforskriften kap. 11.

Terrengforhold

TG 2

Hytta ligger i noe kupert terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot hytta og muligheter for større vannansamlinger. Utvendig terreng heller stedvis lokalt inn mot hytta. Dette er uheldig, da vann stedvis ledes inn under hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallforholdet på utvendig terreng kan med fordel endres. Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra hytta.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

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.

Det er registrert skjevheter i bygget.

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

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

Det er råte i konstruksjoner og overflater.

Målt forhøyede fuktverdier i tak, vegger og gulv.

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 utedo oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning av malt tømmermannspanel.

Pulttak.

Taket er tekket med metallplater.

Vindskier i tre.

Toppbord i tre.

Enkel fundamentering rett på bakken.

Takoverbygg



Anvendelse

Lagring/oppbevaring

Byggeår

2000

Kommentar

Antatt byggeår av eier

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

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

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

Bygget er begrenset inspisert grunnet adkomstforhold.

Ingen takrenner på bygget.

Ingen snøfangere på bygget.

Glipper/utetheter og løs kledning stedvis.

Ingen undertak, noe som vil medføre kondens fra takplater.

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

Vedskjul oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning av malt spaltepanel.

Pultak.

Taket er tekket med takplater.

Enkel fundamentering rett på bakken.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

47 m²/42 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Utedo, Takoverbygg

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

750 000

Fradrag for festet tomt

-

150 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Markedsvurdering

Det er beskrivelser og utregninger i dette takstdokumentet som ligger til grunn for fastsettelse av markedsverdien. Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Maurtvedtgutua 171 ,2740 ROA 41 m ² 1932 3 sov	23-07-2023	1 200 000	1 200 000	0	1 200 000	29 268
2 Hovlandsvegen 67 ,2740 ROA 62 m ² 1963 2 sov	24-06-2021	1 490 000	1 490 000	0	1 490 000	24 032
3 Oppdalslinna 408 ,2740 ROA 76 m ² 1969 2 sov	04-07-2021	1 700 000	1 650 000	0	1 650 000	21 711
4 Maurtvedtgutua 116 ,2740 ROA 38 m ² 1968 0 sov	07-11-2021	750 000	650 000	0	650 000	17 105
5 Søndre Ålsveg 816 ,2740 ROA 41 m ² 1968 2 sov	27-10-2019	650 000	600 000	0	600 000	14 634
6 Sollivegen 62 ,2740 ROA 72 m ² 1967 3 sov	16-09-2019	1 000 000	1 000 000	0	1 000 000	13 889
7 Vikavegen 145 ,2740 ROA 49 m ² 1958 3 sov	02-06-2019	675 000	595 000	0	595 000	12 143
8 Haakenstadlinna 190 ,2740 ROA 43 m ² 1966 1 sov	11-12-2022	450 000	510 000	0	510 000	11 860

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter er ikke innhentet eller beregnet	Kr.	0
Forsikringspremie estimert av takstmannen.	Kr.	4 000
Renovasjon	Kr.	2 340
Vedlikeholdskostnader estimert av takstmannen.	Kr.	8 000
Festeavgift	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	900 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	10 000

Takoverbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Sum teknisk verdi - Takoverbygg	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **930 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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	47	42	5	Vindfang , Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2	Uisolert utebod
Sum	47	42	5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Siden det ikke finnes tegninger er ikke bruken/inndelingen av rommene vurdert. Tilbygget er ikke omsøkt eller godkjent.

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: Et soverom har utilstrekkelige dagslysforhold (under 10% lysflate).

Et soverom er under anbefaling på 7 m².

Målt takhøyde på 1,48 m - 2,20 m.

Utedo

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

Kommentar

Arealet er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Takoverbygg

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

Kommentar

Arealet er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2023	Einar Haagensen	Takstingeniør
	Gulbrand Myrstuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3054 LUNNER	116	5		0	1000 m ²	Festekontrakt, punktfeste på ca. 1000 m ² .	Festet

Adresse

Oppdalslinna 976

Hjemmelshaver

Lunner Almenning

Kommentar

Festeavgiften reguleres årlig etter endring i kpi-indeksen med basis i indekstallet per desember måned året før ny avgift trer i kraft.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Oppdalslinna 976, 2740 Roa i Lunner Kommune.

Adkomstvei

Det er ikke bilvei frem til hytta, og det er et stykke å gå fra vegen til hytta. Eier opplyser om muntlig avtale med allmenningen om bruk av parkering på parkeringsplass ved vegen, men det er ingen dokumentasjon på dette, og det følger således ikke med noe parkeringsplass til hytta.

Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Hytta har ikke avløp.

Regulering

Ikke regulert.

Kommuneplan 0533-2013-0005, arealformål/arealbruk er LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

Om tomten

Tomten fremstår som naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Grøa, vannet som hytta ligger ved er en drikkevannskilde, og det er ikke lov å fiske, bruke båt eller bade i vannet.

Siden hytta skal selges privat er det ikke innhentet kommunale opplysninger av eier. Dette medfører at flere forhold ikke er undersøkt. Det anbefales at kommunale opplysninger innhentes.

Fra festekontrakt;

Overdragelse av festeretten til andre enn festerens ektefelle eller livsarving er ikke tillatt uten samtykke fra Lunner Almanning.

Ved salg av fritidsboligen og overdragelse av festeretten til andre kreves samtykke fra bortfester.

Samtykke er ikke nødvendig dersom festekontrakten overdras til bruksberettigede i Lunner Almanning.

Det er meldeplikt til Lunner Almannings administrasjon med eierskifte.

Utleie av fritidsboligen er tillatt.

Fester har ikke rett til innløsning av festetomten, da bortfester er Lunner Almanning. Fester har rett til å få forlenget festekontrakten på samme vilkår som før, jfr. tomtefesteloven § 34

Lunner Almanning har som utgangspunkt at bortfeste først og fremst skal skje til bruksberettigede i Lunner Almanning. Dette medfører at festekontrakten ikke er fritt omsettelig til andre enn festerens ektefelle/livsarvinger og bruksberettigede i Lunner Almanning.

Festeren har, når denne ønsker å selge fritidseiendommen, plikt til å akseptere overdragelse til bruksberettigede i Lunner Almanning dersom det er bruksberettigede som ønsker å kjøpe hytta og få overdratt festeretten.

Hvis det ikke er bruksberettigede som ønsker å kjøpe hytta, forplikter Lunner Almanning seg til å godkjenne overdragelse av festekontrakten, med mindre allmenningen selv overtar eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1992	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	05.09.2023	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 er ikke innhentet av eier	05.09.2023		Ikke 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/VS8424>

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