

Tilstandsrapport - NS 3600

Oslia 60

2460 Åmot Kommune

Gnr: 45 Bnr: 9 Fnr: 15



Bygningssakkyndig
Torbjørn Juliussen

Rapport kode: 629849
Opprettet: 16.09.2024
Utskrift: 24.09.2024



**Elverum Takstforretning Juliussen
as**

Foretaksnr.: 999536395
Adresse: Fredensvoldvegen 2
2408 Elverum
E-post: juliussen@elverumtakst.no
Telefon: 97036281





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereider
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Oslia 60

2460 Åmot Kommune

Gnr.: 45 Bnr.: 9 Fnr.: 15

Bygningsansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Opprettet: 16.09.2024
Utskrift: 24.09.2024

Elverum Takstforretning Juliussen as
Foretaksnr.: 998536395
Adresse: Fredensvoldvegen 2
2408 Elverum
E-post: juliussen@elverumtakst.no
Telefon: 97036281



Bygnings sakkyndig - Torbjørn Juliussen

Bygningsansvarlig

ELVERUM TAKSTFORRETNING JULIUSSEN AS har levert takseringstjenester siden 1999, de siste årene som aksjeselskap. Selskapet er sertifisert i Veritas og vi er våtromsbedrift tilknyttet Fagrådet for våtrom. Vi har lang erfaring fra prosjekt- og byggeledelse og er sertifisert for tilstandsrapport, verditakst innenfor bolig, næringseiendom og landbruk.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av
NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten er bestilt for å benyttes i forbindelse med salg av eiendommen.

Når det settes Tilstandsgrad 0 eller 1 (TG0 og TG1), gis det vanligvis ingen begrunnelse. Det er fordi bygningen bare har normal slitasje. Ved Tilstandsgrad 2 og 3 anbefales det vanligvis utbedringer. Da må du som kjøper vurdere om det er lønnsomt å gjennomføre de anbefalte tiltakene. Kostnadene vil ofte bli større enn hva du får igjen for utbedringene

Byggeforskriftene er blitt endret ved flere anledninger etter 01.08.1969. Ingen bestemmelser i nyere forskrifter har tilbakevirkende kraft. Tilstandsrapporten henviser til forskriftene som gjaldt på byggeåret og på tidspunktet for endringer - ombygging, tilbygg mv.

I de tilfeller der det er avvik mellom aktuell byggeforskrift og avhendingslova, er tilstandsgraden satt i henhold til bestemmelsene i avhendingslova.

Hytta er bygd i 1989 og omfattes av byggeforskrift av 1987 med ikrafttreden 27.05.1987.



Oppsummering av bygningens tilstand

Hytte

TG 0
0 stk

TG 1
1 stk

Innvendige overflater

TG 2
4 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

TG 3
1 stk

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

25 000,-

Estimerte kostnader på TG3

25 000,-

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Oslia 60

2460 Åmot Kommune

Gnr.: 45 Bnr.: 9 Fnr.: 15

Bygningsansvarlig:
Torbjørn Juliusen
Opprettet: 16.09.2024
Utskrift: 24.09.2024

Elverum Takstforretning Juliusen as
Foretaknr.: 999536395
Adresse: Fredensvoldvegen 2
2408 Elverum
E-post: juliusen@elverumtakst.no
Telefon: 97036281



Rekvirent

Rekvirent: Maja Wolland Blomberg

Rekvirert dato: 30.08.2024

Besiktigelse

Til stede: Maja Wolland Blomberg

Besiktigelsesdato: 16.09.2024

Kommentarer

Ved besiktigelsen, ble det ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon av noen art. Festekontrakten ble ettersendt.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr
3422	45	9	15

Adresse: Oslia 60, 2460 Åmot Kommune

Kommune: Åmot

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Maja Wolland Blomberg

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Kommentarer til dokumentkontroll

I mottatt festekontrakt, mangler nåværende grunneiers navn, festenummer, samt årstall for kontrakten. Disse opplysningene framgår derfor ikke i dette dokumentet.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	0
Type tomt:	Festet
Areal innhentet fra:	Areal er ikke opplyst

Kommentarer til tomten

Tomteareal er ikke opplyst

Bygninger på eiendommen

Bygning 1



Hytte



Uthus med dobøtte

Kommentar til bygning

Hytta er et meget enkelt bygg oppført i 3" maskinlaft. Det er i prinsippet et rom med tre funksjoner: Inngangsparti, kjøkken og oppholdsrom. Over inngangspartiet og kjøkkenet, er det anlagt en sovehemse. Utvendig er det et overbygd inngangsparti på 6,4 m².

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg	22,6	22,6	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg	Gang, kjøkken, oppholdsrom	

Oslia 60

2460 Åmot Kommune

Gnr.: 45 Bnr.: 9 Fnr.: 15

Bygningsansvarlig:
Torbjørn Juliusen
Opprettet: 16.09.2024
Utakrutt: 24.09.2024

Elverum Takstforretning Juliusen as
Foretaksnr.: 995536395
Adresse: Fredensvoldvegen 2
2408 Elverum
E-post: juliusen@elverumtakst.no
Telefon: 97036281



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.	22,6			6,4
Sum BRA:	22,6			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.	Et rom med inngangsparti, kjøkkenavdeling, oppholdsrom			

Bygningsbeskrivelse

Hytte

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Hytta ser ut til å være fundamentert på terreng avdekket for organiske materialer- mose, røtter og vekstjord.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Morenemasser

Fundamenter

Støpte betongfundamenter lagt på steinfylling. På fundamentene er det murt opp punkter av lettklinkerblokker under ytterveggene.

Grunnmur

Midt under hytta er bjelkelaget er anlagt på mursteiner beliggende oppå et støpt betongfundament. Se bilde under.

Bilder



Fundament under midten på hytta.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det er ingen kunnskap om hvorvidt det er lagt drensrør ved fundamentene.

Oslia 60

2460 Åmot Kommune

Gnr.: 45 Bnr.: 9 Fnr.: 15

Bygningsansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Opprettet: 16.09.2024
Utskrift: 24.09.2024

Elverum Takstforretning Juliussen as
Foretaksnr.: 999536395
Adresse: Fredensvoldvegen 2
2408 Elverum
E-post: juliussen@elverumtakst.no
Telefon: 97036281



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger av 3" maskinlftet plank. Veggene er trehvite innvendig og beiset utvendig.

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

I praksis er ytterveggene uisolerte.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Panelt ytterdør uten glass. Koblede trevinduer med sprosser i ytre ramme. Vinduene er beiset utvendig.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Ytterdøren har slitt overflate til tross for at den står under tak. Vinduene er ikke fagmessig montert. De mangler beslag nedentil og det er montert rett på vannbrettene. Ved regnvær vil fuktighet kunne trenge inn mellom vannbrettet og vinduskarmen.

Bilder



Vinduene er montert rett på vannbrettene.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det en overdekket balkong på ca. 6 m² med dekke av trykkimpregnerte bord.



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Mønet sperrekonstruksjon. Utvendig bordtak tettet med pappshingel, innvendig er himlingen panelt i sperrelivet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen har ikke synlig eller effektiv lufting mellom isolasjonen og bordtaket. Det ble ikke registrert forhold som tyder på skader - det kan ha sammenheng med at hytta har vært lite i bruk vinterstid.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Bordtak tettet med pappshingel. Taktekkingen er mosegrodd, særlig på nordsiden. Vindskier og vannbord er mosegrodde og råteskadet og bør påregnes skiftet

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, leker og ytterteking)

Normal teknisk funksjonstid for pappshingel er 30 år.

Årsak / Konsekvens:

Anbefalt tiltak:

Taktekkingen og vindskiene bør påregnes skiftet.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det er ikke takrenner og vindskiebeslag på hytta. Takrenner og nedløp har som hovedoppgave å lede vann vann fra taket for å redusere fuktbelastningen på ytterveggmaterialene.

Vurdering / Avvik

TG 3

Renner og nedløp

Det mangler renner, nedløp og beslag.

Anbefalt tiltak:

Renner og nedløp bør monteres når taket omtrekkes.

Estimert kostnad: **Kommentar til estimert kostnad:**

25 000,-

Beløpet er et anslag.

Oslia 60

2460 Åmot Kommune

Gnr.: 45 Bnr.: 9 Fnr.: 15

Bygningsansvarlig:

Torbjørn Juliussen

Opprettet: 16.09.2024

Utskrift: 24.09.2024

Elverum Takstforretning Juliussen as

Foretaksnr.: 999536395

Adresse: Fredensvoldvegen 2
2408 Elverum

E-post: juliussen@elverumtakst.no

Telefon: 97036281



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Hytta har ikke bad

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Dey er ikke vaskerom

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Det er ikke toalett i hytta - kun et bærbart hyttetoalett i uthuset.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Det er lakkerte bordgulv, panelte vegger og himlinger i alle rom.

Vurdering / Avvik

TG 1

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Det er enkel innredning med et overskap, to benkeskap og en skuffeseksjon. Gass kjøleskap og kokeapparat. Innredningen er i alminnelig god stand. Vann bæres inn og ut.

Oslia 60

2460 Åmot Kommune

Gnr.: 45 Bnr.: 9 Fnr.: 15

Bygningsansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Opprettet: 16.09.2024
Utskrift: 24.09.2024

Elverum Takstforretning Juliussen as
Foretaksnr.: 999536395
Adresse: Fredensvoldvegen 2
2406 Elverum
E-post: juliussen@elverumtakst.no
Telefon: 97036281



Bilder



Kjøkken

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Leca elementpipe tilknyttet vedovn i stuen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Lukkeanordningen på feieluken er borte.

Årsak / Konsekvens:

Ovnen bør ikke benyttes før lukkeanordning er montert.

Frittstående byggverk

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bod av 3" lafteplank med ytterdør og taktekking som på hytta. Takrenner , nedløp og beslag mangler.

Oslia 60

2460 Åmot Kommune

Gnr.: 45 Bnr.: 9 Fnr.: 15

Bygningsansvarlig:
Torbjørn Juliusen
Opprettet: 16.09.2024
Utskrift: 24.09.2024

Elverum Takstforretning Juliusen as
Foretaksnr.: 995536395
Adresse: Fredensvoldvegen 2
2408 Elverum
E-post: juliusen@elverumtakst.no
Telefon: 97036281



Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det er ingen form for elektrisk anlegg.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Hytte	1 205 235,-	364 011,-	25 000,-	816 224,-

Kommentarer til teknisk beregning

Teknisk beregning angir verdien av bygningene og tomten med utgangspunkt i areal og byggekostnader uten at boligens brukbarhet med hensyn på rom, innredning og forventede driftskostnader er vurdert.



Festetomt

Festeopplysninger

Bortfesters navn	Anne Caroline Ilsaas
Festers navn	Maja Wolland Blomberg
Årlig oppjustert festeavgift	4 002
Festetidens utløpsår	2068

Fradrag for festetomt

Vurdering / forklaring

Markedsverdi for tilsvarende tomt uten festeavtale (Selveiertoimt) vurderes til kr.: 150 000
Det blir derfor gjort fradrag for den årlig fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen.

Per i dag beregnes fradraget med 25 ganger årlig oppjustert festeavgift. Dette er det samme grunnlaget som ved beregning av innløsningssum av festetomt iht. Tomtefesteloven §37.

Beregning av fradrag

Årlig oppjustert festeavgift		Faktor		
4 002	x	25	=	100 050
Fradraget for årlig oppjustert festeavgift utgjør kr.:			=	100 050

Beregning av markedsverdi

Markedsverdi for tilsvarende tomt uten feste:	=	150 000
Fradraget for årlig oppjustert festeavgift:	=	100 050
Sum markedsverdi med fradrag for feste	=	49 950

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Takstobjektet er anskaffet og bygd for å være et utgangspunkt for jakt. Hytta og uthuset er av enkel bygningsmessig standard og enkelt innredet. Det er parkeringsplass ved vegen, ca 60 m fra hytta. Hytta er enkelt innredet og utstyrt, det er ikke innlagt vann, vann bæres inn og ut. Den er ikke inndelt med rom. Den har et vedlikeholdsbehov. Eiendommen vurderes til å være mest attraktiv i jaksammenheng.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i Osenlia, et skogbruksområde med noe fritidsbebyggelse. Det er bomveg fra Fv 2158 ved Valmen fram til området. Terrenget er nordvendt med noe utsikt. I nærområdet er det ca 15 hytter og noen ledige tomter.

Reguleringsmessige forhold

Området er, i henhold til festekontrakten, regulert - i flg. festekontrakten er planen stadfestet den 07.06-1985. Eiendommens bebyggelse og innretning er ikke kontrollert m.h.p. bestemmelser i planen.

Oslia 60

2460 Åmot Kommune

Gnr.: 45 Bnr.: 9 Fnr.: 15

Bygningsansvarlig:
Torbjørn Juliusen
Opprettet: 16.09.2024
Utakrft: 24.09.2024

Elverum Takstforretning Juliusen as
Foretaker#: 999536395
Adresse: Fredensvoldvegen 2
2408 Elverum
E-post: juliusen@elverumtakst.no
Telefon: 97036281



Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 300 000,-

Signatur

Signatur

Elverum - 24.09.2024

Sled - Dato

TORBJØRN JULIUSSEN