

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Naurak 86, 3855 TREUNGEN
 NISSEDAL kommune
 gnr. 31, bnr. 138

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 14181-1237

Referansenummer: ST8475

Autorisert foretak: Nicolai Vrål Homme

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Nicolai Vrål Homme

Uavhengig Takstingeniør

post@homme-takst.no

909 45 163



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.



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.



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.



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.



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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2001 på 1½ etasje med BRA 71 m² med tilhørende bod med BRA 7 m².
Tomt på 923 m².

Fritidsboligen er oppført på pilarer av lettklinkerblokker på fundament av betong til grunn.
Yttervegger er oppført av bindingsverk, isolasjon, vindtett sjikt og utlekting, kledd utvendig med stående villmarkspanel.
Takkonstruksjonen er saltak over flere nivåer og ark. Oppbygd antatt med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige bærevegger og åser av tre. Synlig luftespalter opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Taktekingen er av torv, undertak med panel, takpapp, Platon knotteplast og torv.
Det er fotsink, takrenner, nedløp og pipebeslag i plastbelagt stål.
Malte vinduer i tre m/2-lags glass, ventiler og sprosser, malt hovedytterdør m/vindu, malt balkongdør i tre og plassbygd dør til utvendig sykkelbod.
Terrasser av imp tre, rekkverk i tre.

En tiltalende fritidsbolig som gir et generelt positivt inntrykk og er godt vedlikeholdt.

For ytterligere informasjon, se under konstruksjoner med byggebeskrivelser, respektive tilstandsgrader og egenerklæring.

Fritidsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak med panel, takpapp, Platon knotteplast og torv.
Bemerkning på litt manglende/lite torv (synlige innramminger) og en del mose på taket og det burde ha vært beslag i plastbelagt stål i overgang tak/vegg mot nivåforskjeller og ark. Papp og Platon-plast som er brukt her vil raskere bli forringet/sprøtt av direkte sollys, vær og vind.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Pipebeslag, fotsink, takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
Bemerkning også på at det burde ha vært beslag i plastbelagt stål i overgang tak/vegg mot nivåforskjeller og ark. Papp og Platon-plast som er brukt her vil raskere bli forringet/sprøtt av direkte sollys, vær og vind.
Anbefales å montere beslag på israft og lede bort takvann for å unngå utvasking av løsmasser og torvstrø som tetter avrenning i pukk/steinmasser og kan medføre frostsprengning.

Yttervegger er oppført av bindingsverk, isolasjon, vindtett sjikt og utlekting, kledd utvendig med stående villmarkspanel.
Det er kontrollert opp i kledning, og det er treklosser til lusing, minimal lufting, luftespalter i gesimskasser.
Konstruksjonen er generelt sett i bra stand og godt vedlikeholdt.

Takkonstruksjonen er saltak over flere nivåer og ark. Oppbygd antatt med loftstakstoler og sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige bærevegger og åser av tre. Synlig luftespalter opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.
Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert.

Malte vinduer i tre m/2-lags glass, ventiler og sprosser.
Vinduene er i god stand.

Bygningen har malt hovedytterdør m/vindu, malt balkongdør i tre og plassbygd dør til utvendig sykkelbod.
Dørene er generelt i god stand.

Terrasser på 68 m² på tre sider av hytta. Terrasser er med impregnerte bjelker, terrassegulv med imp. terrassebord og rekkverk i tre.
Fundamentert på pilarer/fundament av betong. Terrasse er bra ihht krav til retthet. Liten bemerkning på noe behov for overflatebehandling av terrassegulv.
Terrassen er generelt sett i bra stand.

Trapp i imp tre opp til terrasse.
Liten bemerkning på at det er noe behov for overflatebehandling på trappen.
Trappen er generelt i god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel, skråhimling på hems.
Bemerkning på furugulv i 1. et. som har noe ujevnheter/bulinger og farge-nyanse i lakk.
Innvendige overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt med laser, og det er ikke skjevheter med vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik.
Generelt i bra stand ihht. krav om rettet. Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 10 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC%)

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen står på pilarer med god lufting under bjelkelag.
Bygningen ligger i et område med moderat til lav Radonaktsomhet

Boligen har elementpipe påkoblet en vedovn i stue/kjøkken. Pipe er innvendig forblendet med skiferflis og utvendig pipebeslag i plastbelagt stål. Feieluke bak ovn, plate av stål under ovn og feieluke. Liten bemerkning på vanskelig tilgang til feieluke.
Ut fra observasjoner som er gjort er pipe og ovn i god stand.

Enkel trapp/trappestige i lakkert tre 60 cm bredde. 17,5 cm mellom opptrinn. Lem på hems til å felle ned/lukke trappe-åpning. Rekkverk på hemsrom 90 cm høyt, åpninger mellom spiler 16 cm. Mangler rekkverk i trapp og håndløper på vegg. bemerkning på noe knirk i trinn.

Dører i tre m/speiler.

Beskrivelse av eiendommen

Dørene er generelt i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom/teknisk rom:

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Målinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i vegger.
Overflater på vegger og tak er i generelt god stand.

Gulvet er to-delt med lakkert furu i del mot dør og vinylbelegg med oppkant på tre cm mot furugulvet. Rommet har ingen varmekilde.
Det er iflg eier sluk under tårn med vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannstank og inntaksledning for vann er også plassert her. Fall fra kanter mot sluk er målt til 25 mm.
Målinger med protimeter på gulvet gav ikke utslag på fukt.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Målinger med protimeter gav ingen utslag på fukt på gulv.

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Tårn med vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannstank og inntaksledning for vann er plassert over del med belegg. Det er i tillegg sikringsskap og et kjøl/fryseskap plassert i rommet.

Det er kun naturlig ventilering med ventil i vindu.

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater.
Målinger med protimeter, pigg i tre, gav ikke utslag på fukt i vegger.

Bad (opprinnelig):

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.
Badet er ombygd/utvidet inn i tilbygd del med badstue. Det er panel på vegg mot badstuen og skråhimling i tilbygd del. Det er dusjnise med skyvedører.
Målinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i dusjsone eller på vegg under vask.
Overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i opprinnelig del, i tilbygd del elektrisk varmeovn på vegg.
Det er tilnærmet flatt gulv med sluk i opprinnelig del, kabinett-gulv med sluk i lukket koblet direkte på avløp. Sprang på en cm opp til tilbygd del. Bemerkning på at her mangler det silikonfuge.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall ti sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk.

Målinger med protimeter gav ingen utslag på fukt på gulv.
Bemerkning på manglende silikon på oppkant mot tilbygd del og plast-topp på sluk ikke fjernet, ligger klemt fast mellom membran/flis og sluk. Denne må fjernes for å få rengjort sluket.

Rommet har innredning med vask og speil, tett dusjnise med vegghengt dusj og skyvedører i glass og vegghengt toalett.
Vanntrykk og avrenning fra vask er bra. Målinger med protimeter under vask viser ingen indikasjon på fukt.
Innredning og utstyr er generelt i bra stand.

Det er naturlig ventilering med enkel ventil i tak, mangler tilluft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Det er tatt hull fra soverom i vegg med vask og dusjnise. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 mc %.

Bad 2:

Veggene har fliser. Taket har panel.
Det er skråhimling og dusjnise med dører av glass. Målinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i vegger.
Overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er ikke sluk i selve rommet, kun i dusjnise med kabinett-gulv med sluk koblet direkte på avløp.
Det er 13 cm oppkant fra sluket til kant ut fra kabinett-gulvet mot rommet. Fall fra terskel mot dusjnise på 10 mm. Pga manglende sluk i selve rommet vil evt lekkasjevann renne ut i soverom.
Overflater på gulv er i god stand og godt holdt. Målinger med protimeter på gulvet gav ikke utslag på fukt.

Det er kun sluk i dusjnise med kabinett-gulv med sluk koblet direkte på avløp. Banemembran med ukjent utførelse.
Fall fra terskel mot dusjnise på 10 mm. Målinger med protimeter gav ingen utslag på fukt på gulv.

Rommet har innredning med benkeplate med vask og speil, tett dusjnise med vegghengt dusj og dører i glass og vegghengt toalett.
Vanntrykk og avrenning fra vask er bra. Målinger med protimeter under vask viser ingen indikasjon på fukt.
Innredning og utstyr er generelt i bra stand.

Det er naturlig ventilering med enkel ventil i tak og tilluft under dør.

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, yttervegger og bad på tilstøtende vegger.
Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter på to vegger.
Benkeplaten er av laminat, 3,5 m benkeplass. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn og platetopp. Det er i tillegg plassert et kjøl/fryseskap på vaskerom/teknisk rom. Vanntrykk og avrenning bra. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fungerer greit.
Bemerkning på at lys i ventilator ikke virker (iflg eier er pærer

Beskrivelse av eiendommen

ødelagt)

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu har trelemmer på lakkerte finerplater på gulv, vegger, tak og benker i granpanel. Dør i tre med vindu. Det er montert en Harvia elektrisk badstuovn. Tilluft inn fra bad ved gulv og utluft ut på yttervegg ved tak/topp av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kommunalt vann og avløp. Godt vanntrykk
Inntaksledning med stoppekran og vannmåler plassert i vaskerom/teknisk rom. Det er varmekabel på inntaksledning. Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast. Det er montert utekran på utsiden av rommet.

På synlige steder innvendig er det avløpsrør av plast. God avrenning.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Mangler elektriske avtrekksventiler fra våtrom og tilluft til to av våtrommene.

Varmtvannstanken fra CTC Ferro er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken er plassert på vaskerom/teknisk rom, det er avrenning fra sikkerhetsventil til gulv m/sluk.

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler plassert på vaskerom/teknisk rom.

Brannslukningsapparat fra 2018 montert på vegg i hemsrom og brannslukningsapparat og brannteppe montert på vegg i vf. Seriekoblete røykvarslere i tak i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra befaring rundt fritidsboligen, står hytta på sprengsteinsfylling og tilkjørte masser av stein og pukk.

Drenering ukjent. Takvann til grunn. Ut fra befaring rundt fritidsboligen, står hytta på sprengsteinsfylling og tilkjørte masser av stein og pukk, kapilærbrytende masser.

Det er tilrettelagt med svakt fall under hytta og vekk fra pilarer. Det anbefales å føre vekk takvann fra pilarer for å unngå utvasking av løsmasser og frostsprengning.

Bygningen og terrasser er oppført på pilarer av lettklinkerblokker på fundament av betong til grunn. God ventilering under selve hytta. Det er kontrollert med laser på innvendige gulv og terrassegulv, og gulvene er i bra stand ihht. krav til rettet. Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.

Naturtomt i hellende terreng med synlig fjell, noe lyng og småskog i bunnvegetasjonen utenom det arealet som er opparbeidet med veg, parkering, bygning og terrasse. Byggegrunn, veg og parkering er opparbeidet med tilkjørte masser av stein og pukk. Det er planert et flatt parti der hytta ligger. Terrassen er bygd på det samme partiet.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig stoppekran plassert på nedside av veg/parkering ved trapp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

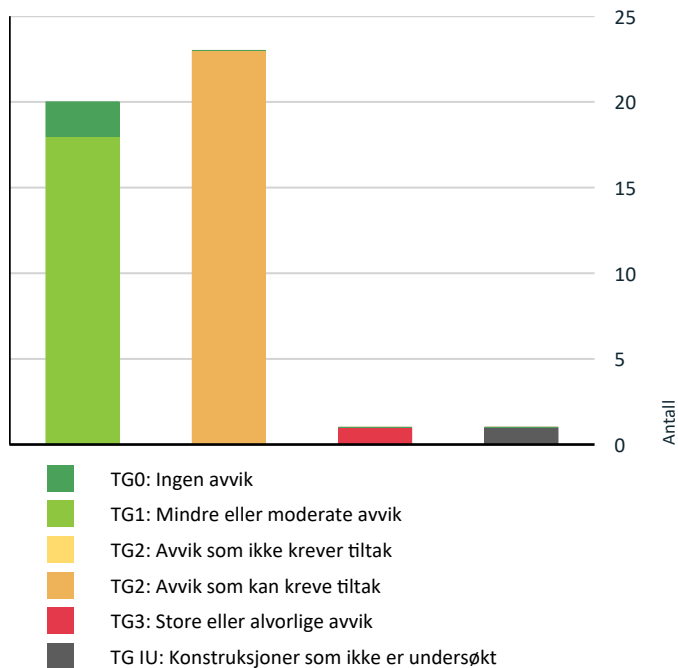
Tilbygd del vises på fasade-tegninger men det foreligger ikke plantegninger med romfordeling ifm. tilbygget.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

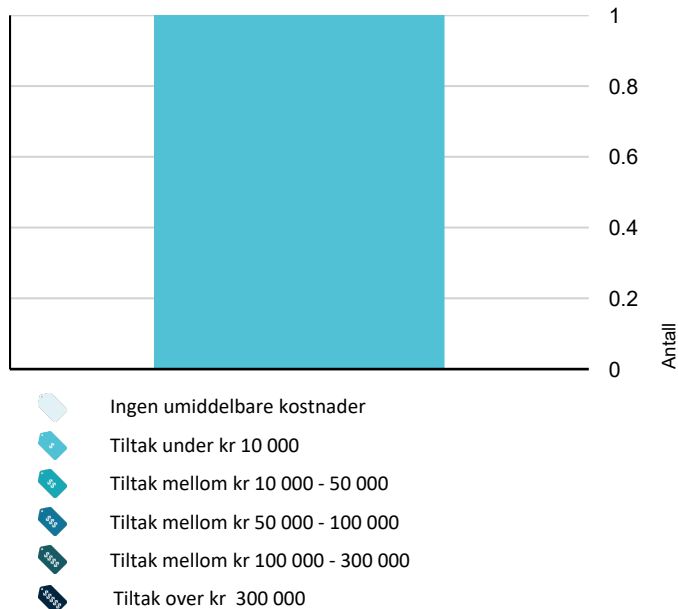
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kunde ønsker en tilstandsrapport på fritidsboligen ifbm salg. Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto X310. Gulver/etasjeskiller er kontrollert med Bosch laser, GLL 3-80 CG. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2. Det er kun foretatt forenklet vurdering av tilleggsbygninger. Det er ikke vurdert om det foreligger påbud eller reguleringsmessige forhold. Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

❗ Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad (opprinnelig) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad (opprinnelig) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad (opprinnelig) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad (opprinnelig) > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Eiendomsverdi.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygd 9 m ² på bakre gavelvegg med nytt bad, utvidelse av eksisterende bad og badstue.
2010	Ombygging	Eksisterende bad er utvidet inn mot tilbygd del.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak med panel, takpapp, Platon knotteplast og torv. Bemerkning på litt manglende/lite torv (synlige innramminger) og en del mose på taket og det burde ha vært beslag i plastbelagt stål i overgang tak/vegg mot nivåforskjeller og ark. Papp og Platon-plast som er brukt her vil raskere bli forringet/sprøtt av direkte sollys, vær og vind.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid før utbedring av torvtak er 10 - 30 år.
Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 2 Nedløp og beslag

Pipebeslag, fotsink, takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Bemerkning også på at det burde ha vært beslag i plastbelagt stål i overgang tak/vegg mot nivåforskjeller og ark. Papp og Platon-plast som er brukt her vil raskere bli forringet/sprøtt av direkte sollys, vær og vind. Anbefales å montere beslag på israft og lede bort takvann for å unngå utvasking av løsmasser og torvstrø som tetter avrenning i pukk/steinmasser og kan medføre frostsprengning.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter i plastbelagt stål er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført av bindingsverk, isolasjon, vindtett sjikt og utlekting, kledd utvendig med stående villmarkspanel. Det er kontrollert opp i kledning, og det er treklosser til lusing, minimal lufting, luftespalter i gesimskasser. Konstruksjonen er generelt sett i bra stand og godt vedlikeholdt.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal levetid for trepanel er 20-60 år.
Normal tid for maling av utvendig kledning er 6 - 12 år
Normal tid for beising av utvendig kledning er 2 - 4 år

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er saltak over flere nivåer og ark. Oppbygd antatt med loftstakstoler og sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige bærevegger og åser av tre. Synlig luftespalter opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det burde ha vært beslag i plastbelagt stål i overgang tak/vegg mot nivåforskjeller og ark. Papp og Platon-plast som er brukt her vil raskere bli forringet/sprøtt av direkte sollys, vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis taket skal legges om bør det monteres overgangsbeslag i plastbelagt stål i overganger tak/vegg

TG 1 Vinduer

Malte vinduer i tre m/2-lags glass, ventiler og sprosser. Vinduene er i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør m/vindu, malt balkongdør i tre og plassbygd dør til utvendig sykkelbod. Dørene er generelt i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser på 68 m² på tre sider av hytta. Terrasser er med impregnerte bjelker, terrassegulv med imp. terrassebord og rekkverk i tre. Fundamentert på piler/fundament av betong. Terrasse er bra ihht krav til retthet. Liten bemerkning på noe behov for overflatebehandling av terrassegulv. Terrassen er generelt sett i bra stand.

Normal tid før oljing av trelemmer på balkong er 1 - 3 år.
Normal tid før beising av trapper i tre, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av balkonger i tre, malt er 5 - 9 år.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i imp tre opp til terrasse.

Liten bemerkning på at det er noe behov for overflatebehandling på trappen.

Trappen er generelt i god stand.

Normal tid før oljing av tretrapper, oljet er 1 - 3 år.

Normal tid før beising av trapper i tre, beiset er 2 - 6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel, skråhimling på hems.

Bemerkning på furugulv i 1. et. som har noe ujevnheter/bulinger og farge-nyanse i lakk.

Innvendige overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før lakking av trepanel tak, lakkert er 10 - 20 år.

Normal tid før beising av trepanel tak, beiset er 10 - 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

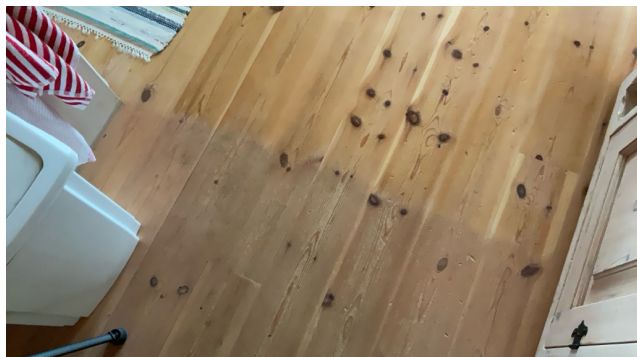
Furugulv i 1. et. som har noe ujevnheter/bulinger og farge-nyanse i lakk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt med laser, og det er ikke skjvhet med vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik. Generelt i bra stand iht. krav om rettet. Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 10 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC%)

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen står på pilarer med god lufting under bjelkelag. Bygningen ligger i et område med moderat til lav Radonaktivitet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe påkoblet en vedovn i stue/kjøkken. Pipe er innvendig forblendet med skiferflis og utvendig pipebeslag i plastbelagt stål. Feieluke bak ovn, plate av stål under ovn og feieluke. Liten bemerkning på vanskelig tilgang til feieluke.

Ut fra observasjoner som er gjort er pipe og ovn i god stand.

! TG 3 Innvendige trapper

Enkel trapp/trappetage i lakkert tre 60 cm bredde. 17,5 cm mellom opptrinn. Lem på hems til å felle ned/lukke trappe-åpning. Rekkverk på hemsrom 90 cm høyt, åpninger mellom spiler 16 cm. Mangler rekkverk i trapp og håndløper på vegg. bemerkning på noe knirk i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen til hems er bratt og smal, trappen mangler rekkverk, håndløper og lysåpningen mellom trinn er for stor, hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Hems har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som loftstue, ekstra soveplass osv.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Når arealet på hems ikke har måleverdig areal, vil kommunen ikke gi pålegg om at trappen skal utbedres så lenge trappen tilfredsstiller kravene i prosjekteringsfasen. Kjøper må ut fra bruk av hems og personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være. Bygningssakkyndige har ikke vurdert om reglene for personsikkerhet i prosjekteringsfasen er overholdt. Dette er det prosjekterende som er ansvarlig for.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Innvendige dører

Dører i tre m/speiler.

Dørene er generelt i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Målinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i vegger. Overflater på vegger og tak er i generelt god stand.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er to-delt med lakkert furu i del mot dør og vinylbelegg med oppkant på tre cm mot furugulvet. Rommet har ingen varmekilde. Det er iflg eier sluk under tårn med vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannstank og inntaksledning for vann er også plassert her. Fall fra kanter mot sluk er målt til 25 mm. Målinger med protimeter på gulvet gav ikke utslag på fukt.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Målinger med protimeter gav ingen utslag på fukt på gulv

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Tårn med vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannstank og inntaksledning for vann er plassert over del med belegg. Det er i tillegg sikringsskap og et kjølfrysenskap plassert i rommet.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering med ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater.

Målinger med protimeter, pigg i tre, gav ikke utslag på fukt i vegger.

ETASJE > BAD (OPPRINNELIG)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD (OPPRINNELIG)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel. Badet er ombygd/utvidet inn i tilbygd del med badstue. Det er panel på vegg mot badstuen og skråhimling i tilbygd del. Det er dusjnise med skyvedører. Målinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i dusjsone eller på vegg under vask. Overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

ETASJE > BAD (OPPRINNELIG)

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i opprinnelig del, i tilbygd del elektrisk varmeovn på vegg. Det er tilnærmet flatt gulv med sluk i opprinnelig del, kabinett-gulv med sluk i lukket koblet direkte på avløp. Sprang på en cm opp til tilbygd del. Bemerkning på at her mangler det silikonfuge.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD (OPPRINNELIG)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk.
Målinger med protimeter gav ingen utslag på fukt på gulv.
Bemerkning på manglende silikon på oppkant mot tilbygd del og plasttopp på sluk ikke fjernet, ligger klemt fast mellom membran/flis og sluk. Denne må fjernes for å få rengjort sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

ETASJE > BAD (OPPRINNELIG)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med vask og speil, tett dusjnise med vegghegt dusj og skyvedører i glass og vegghegt toalett.
Vanntrykk og avrenning fra vask er bra. Målinger med protimeter under vask viser ingen indikasjon på fukt.
Innredning og utstyr er generelt i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD (OPPRINNELIG)

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med enkel ventil i tak, mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD (OPPRINNELIG)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Det er tatt hull fra soverom i vegg med vask og dusjnise. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 mc %.

ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.
Det er skråhimling og dusjnise med dører av glass. Målinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i vegger.
Overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger

ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er ikke sluk i selve rommet, kun i dusjnise med kabinett-gulv med sluk koblet direkte på avløp.
Det er 13 cm oppkant fra sluket til kant ut fra kabinett-gulvet mot rommet. Fall fra terskel mot dusjnise på 10 mm. Pga manglende sluk i selve rommet vil evt lekkasjevann renne ut i soverom.
Overflater på gulv er i god stand og godt holdt. Målinger med protimeter på gulvet gav ikke utslag på fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i selve gulvet, kun i lukket dusjnise. Pga manglende sluk i selve rommet vil evt lekkasjevann renne ut i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er kun sluk i dusjnise med kabinett-gulv med sluk koblet direkte på avløp. Banemembran med ukjent utførelse.
Fall fra terskel mot dusjnise på 10 mm. Målinger med protimeter gav ingen utslag på fukt på gulv

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Pga manglende sluk i selve rommet vil evt lekkasjevann renne ut i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benkeplate med vask og speil, tett dusjnise med vegghegt dusj og dører i glass og vegghegt toalett. Vanntrykk og avrenning fra vask er bra. Målinger med protimeter under vask viser ingen indikasjon på fukt. Innredning og utstyr er generelt i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med enkel ventil i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

ETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, yttervegger og bad på tilstøtende vegger. Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter på to vegger. Benkeplaten er av laminat, 3,5 m benkeplass. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn og platetopp. Det er i tillegg plassert et kjølfrysenskap på vaskerom/teknisk rom. Vanntrykk og avrenning bra. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fungerer greit. Bemerkning på at lys i ventilator ikke virker (iflg eier er pærer ødelagt)

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu har trelemmer på lakkerte finerplater på gulv, vegger, tak og benker i granpanel. Dør i tre med vindu. Det er montert en Harvia elektrisk badstuovn. Tilluft inn fra bad ved gulv og utluft ut på yttervegg ved tak/topp av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Kommunalt vann og avløp. Godt vanntrykk. Inntaksledning med stoppekran og vannmåler plassert i vaskerom/teknisk rom. Det er varmekabel på inntaksledning. Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast. Det er montert utekran på utsiden av rommet.

! TG 1 Avløpsrør

På synlige steder innvendig er det avløpsrør av plast. God avrenning.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Mangler elektriske avtrekksventiler fra våtrom og tilluft til to av våtrommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det bør etableres elektriske avtrekksventiler fra våtrom og tilluft til to av våtrommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra CTC Ferro er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på vaskerom/teknisk rom, det er avrenning fra sikkerhetsventil til gulv m/sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

⚡ TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 og AMS-måler plassert på vaskerom/teknisk rom.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det ble utført arbeider i 2010 ifm tilbygg og montert AMS-måler, antatt 2018
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 ofte 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

⚡ TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra 2018 montert på vegg i hemsrom og brannslukningsapparat og brannteppe montert på vegg i vf. Serieokoblete røykvarslere i tak i begge etasjer.

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
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Ut fra befarings rundt fritidsboligen, står hytta på sprengsteinsfylling og tilkjørte masser av stein og pukk, kapilærbrytende masser. Det er innvendig kontrollert med laser, og gulvene er i bra stand ihht. krav til rettet. Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering ukjent. Takvann til grunn. Ut fra befarings rundt fritidsboligen, står hytta på sprengsteinsfylling og tilkjørte masser av stein og pukk, kapilærbrytende masser. Det er tilrettelagt med svakt fall under hytta og vekk fra pilarer. Det anbefales å føre vekk takvann fra pilarer for å unngå utvasking av løsmasser og frostsprengning.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen og terrasser er oppført på pilarer av lettklinkerblokker på fundament av betong til grunn. God ventilering under selve hytta. Det er kontrollert med laser på innvendige gulv og terrassegulv, og gulvene er i bra stand ihht. krav til rettet. Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.

! TG 2 Terrengforhold

Naturtomt i hellende terreng med synlig fjell, noe lyng og småskog i bunnvegetasjonen utenom det arealet som er opparbeidet med veg, parkering, bygning og terrasse. Byggegrunn, veg og parkering er opparbeidet med tilkjørte masser av stein og pukk. Det er planert et flatt parti der hytta ligger. Terrassen er bygd på det samme partiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bratt fjell mot bygningen, men hytta står på sprengsteinsfylling og tilkjørte masser av stein og pukk, kapilærbrytende masser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekran plassert på nedside av veg/parkering ved trapp.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Eiendomsverdi.

Standard

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

Vedlikehold

Nyere bygning

Beskrivelse

Bod fra 2022 med BRA 7 m² er en vinkelbygning og den er isolert.

Boden reist på pilarer av betongelement. Bjelkelag i tre og yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående villmarkspanel. Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med sperrer. Taket er tekt med torv. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Isolert inngangsdør i tre og vindu i tre med 2-lags glass. Det er finerplater på innvendig gulv, panel på vegger og tak.

Boden fremstår i generelt god stand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/69 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Vaskerom, 2 Bad, Badstue, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod, Oppholds-/soverom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Fritidseiendom beliggende i Naurak hyttefelt, ca 9 km fra Treungen sentrum mot Fjone med fritidsbolig fra 2001 på 1½ etasje med BRA 71 m² med tilhørende bod med BRA 7 m².

Tomt på 923 m². Eiendommen har en fin beliggenhet med utsikt over Nisser og området rundt. Nærområdet består av frittliggende fritidsboliger.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet.

Tomtekostnadene er hensyntatt i denne markedsprisen. Markedsprisen gir inntrykk av hva som er takstmannens skjønn, hva det kan forventes for boligen i dagens marked.

Størrelse, standard, beliggenhet samt grunnlag fra statistikk og sammenlignbare priser er tatt med i betraktning.

Markedspris på tilsvarende fritidsboliger i området ligger erfaringsmessig noe under teknisk verdi av eiendommen.

Med dagens eiendomsmarked og priser, vil eiendommen ha en realistisk markedsverdi på kr. 2.800.000,-

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nisser hyttegrend 22 ,3855 TREUNGEN 59 m² 2017 3 sov	27-03-2025	2 490 000				
2 Nisser hyttegrend 22 ,3855 TREUNGEN 59 m² 2017 3 sov	27-03-2025	2 490 000	2 490 000		2 490 000	42 203
3 Nisser hyttegrend 36 ,3855 TREUNGEN 50 m² 2019 2 sov	04-11-2024	2 290 000	2 100 000		2 100 000	42 000
4 Nisser hyttegrend 51 ,3855 TREUNGEN 60 m² 2016 3 sov		2 390 000				39 833
5 Nisser hyttegrend 81 ,3855 TREUNGEN 70 m² 2012 3 sov		2 770 000				39 571
6 Haukåsen 9 ,3855 TREUNGEN 145 m² 2017 3 sov	24-01-2025	4 990 000	4 990 000		4 990 000	34 414
7 Naurak 89 ,3855 TREUNGEN 80 m² 2007 3 sov	21-04-2025	2 350 000	2 450 000		2 450 000	30 625
8 Heggmyrdalane 5 ,3855 TREUNGEN 53 m² 1999 2 sov	30-08-2020	1 500 000	1 600 000		1 600 000	30 189
9 Naurak 108 ,3855 TREUNGEN 108 m² 2005 4 sov	17-02-2024	3 390 000	3 200 000		3 200 000	29 630
10 Naurak 64 ,3855 TREUNGEN 144 m² 2021 3 sov	26-03-2025	4 790 000	4 200 000		4 200 000	29 167
11 Naurak 98 ,3855 TREUNGEN 111 m² 2004 5 sov	05-10-2021	3 100 000	3 195 000		3 195 000	28 784
12 Naurak 92 ,3855 TREUNGEN 78 m² 2004 3 sov	23-07-2018	2 190 000	2 150 000		2 150 000	27 564
13 Naurak 32 ,3855 TREUNGEN 76 m² 2002 4 sov	07-05-2017	1 690 000	1 750 000		1 750 000	23 026
14 Naurak 98 ,3855 TREUNGEN 111 m² 2004 5 sov	06-11-2016	2 450 000	2 400 000		2 400 000	21 622
15 Naurak 89 ,3855 TREUNGEN 80 m² 2007 3 sov	20-11-2017	1 890 000	1 680 000		1 680 000	21 000
16 Heggmyrdalane 12 ,3855 TREUNGEN 93 m² 2000 4 sov	23-07-2020	1 990 000	1 950 000		1 950 000	20 968

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, vann og avløp og renovasjon	Kr.	16 000
Oppvarming/strømforbruk (antatt ca forbruk)	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Tillegg for innredet, ikke måleverdig hems og terrasser	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 810 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 650 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 740 000

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.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

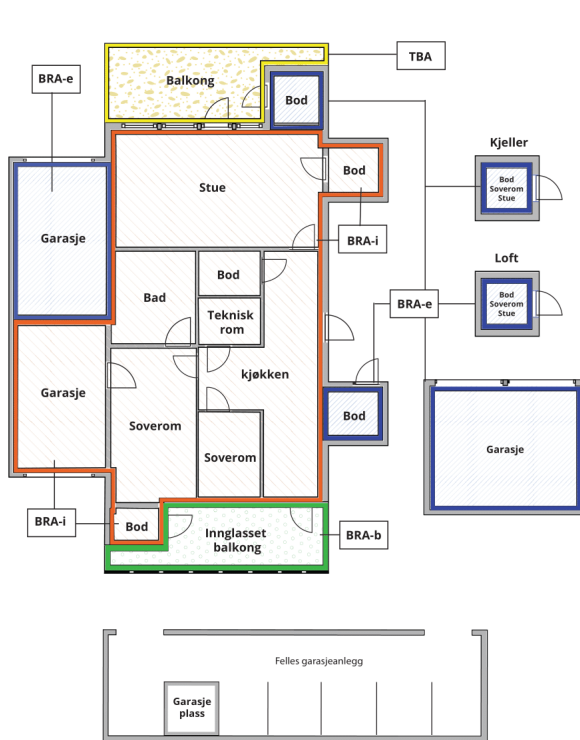
Hva er måleverdig areal?

Arealet 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.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?](#)

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.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	69	2		71	68	1	72
Hems						23	23
SUM	69	2			68	24	95
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Vaskerom/teknisk rom, Bad (opprinnelig), Badstue, Stue/kjøkken m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad 2	Sykkelbod	
Hems	Oppholds-/soverom		

Kommentar

På innredet hems er det et gulvareal på 23 m², ikke måleverdig pga høyde, skråhimling fra knevegger på 0,82 m til 1,86 m på noe flatt tak.
Deler av sykkelbod er ikke måleverdig pga høyde, skråhimling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tilbygd del vises på fasade-tegninger men det foreligger ikke plantegninger med romfordeling ifm. tilbygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	69	2
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Nicolai Vrål Homme	Takstingeniør
	Johan Hendrik Evers	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	31	138		0	922.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Naurak 86

Hjemmelshaver

Evers Johan Hendrik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
270 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Informerte og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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 innsiden 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 fukttinnhold 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/ST8475>

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