

Tilstandsrapport

📍 Hebnesvegen 615 , 4235 HEBNES

📖 SULDAL kommune

Gnr. 123, Bnr. 9

Areal (BRA): Fritidsbolig 66 m²



Befaringsdato: 24.02.2022

Rapportdato: 28.02.2022

Oppdragsnr: 10698-3093

Referansenummer: VM4522

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker

Sertifisert takstmann: Fredrik Alsaker



Gyldig rapport
28.02.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Alsaker er tilhørende i Haugesund. Pr 1.10.2021 og det er det 2 ansatte i selskapet + samarbeidspartnere. Takstmann Fredrik Alsaker startet egen virksomhet i 2006 og har siden dette jobbet som selvstendig næringsdrivende / uavhengig takstmann. Opp gjennom disse årene er det laget over 4 500 rapporter innen verdi, tilstand, skade, skjønn og alt annet som er naturlig innen takst bransjen. Som medlem av Norsk Takst er det årlig etterutdanning og data verktøy som gir et kvalitetsprodukt til alle kunder. Daglig virksomhet er takstmann, men må ofte tiltre som meddommer eller skjønnsmedlem i domstol og jordskifterett. Selskapet er derfor ledende innen verdisetting og tilstandsrapporter på Haugalandet. Våre kunder er private, advokater, eiedomsめglere og bedrifter for øvrig.



Signatur: 
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
28.02.2022 | HAUGESUND

Takstmann Alsaker
Skeisvold 34
400 44 478

Rapportansvarlig
Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
takstmann.alsaker@gmail.com
400 44 478

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Hytte i naturskjønne omgivelser midt mellom Ropeid og Hebnes.

Eiendommen består i hovedsak av naturlig tomt i skrå terreng. Den er bebygget med hytte, anneks og et enkelt vedskjul.

Hytten er en tradisjonell hytte i enkel standard. Hytten er generelt velholdt og fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Det er enkelte mindre anmerkninger i rapporten og kjøper må generelt forvente normalt vedlikehold i henhold til alder.

Fritidsbolig

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Hytten fremstår generelt som velholdt, men bærer preg av normal elde. Noe vedlikehold må generelt forventes i årene fremover. I første omgang anbefales vask av takstein og utskiftning av balkongdøren.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hytten er panelt og fremstår som meget velholdt. Det er noe slitasje på gulv i stue og dette er modent for en oppgradering. Hytten holder generelt primitiv/normal hytte standard.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Enkelt bad og toalett rom. Det er ikke innlagt vann/avløp iht forskrifter, men en enkel avrenning. Det er mulig å dusje, men det krever noe forarbeid. Toalett må tømmes ved behov.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkelt og greit hytte kjøkken med 12v system og gass på komfyr. Kjøkken fremstår som et pent hytte kjøkken som er velholdt. Noe bruksmerker må forventes i skuffer og skap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er i hovedsak en naturtomt.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	47	47	0
Loft	19	19	0
Sum	66	66	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

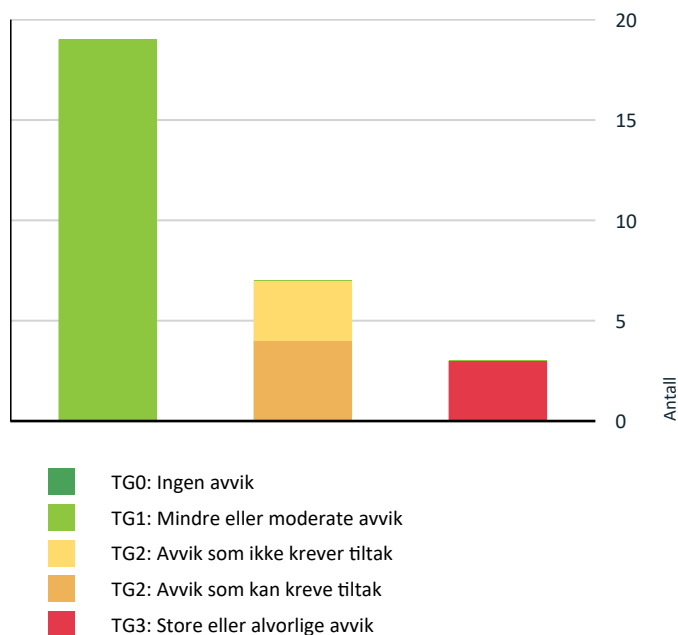
Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

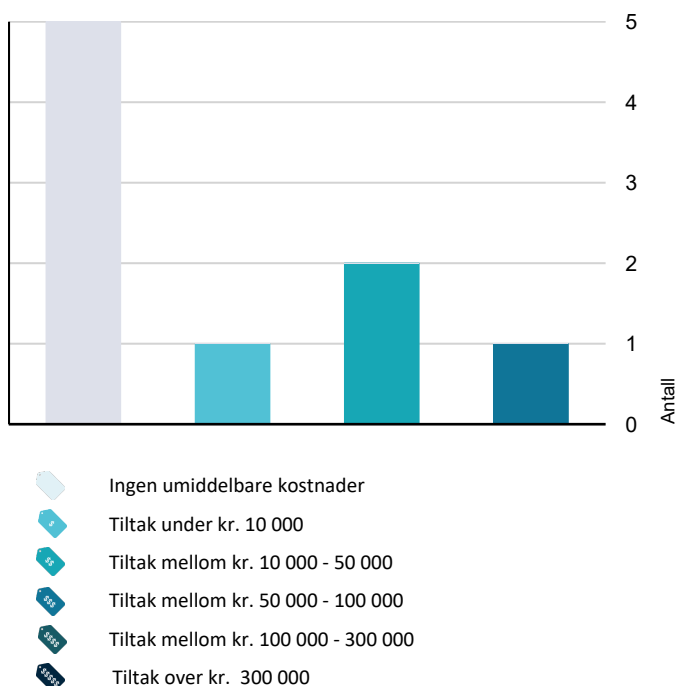
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimer for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er ikke sluk eller oppkant på gulvbelegg.



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Balkongdør er fuktskadet.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflate behandling av gulv i 1 anbefales.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dette er ikke et godkjent avløp.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Skjevhet er normal og lite merkbart.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Panel er tåler ikke direkte vann.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Vann går i hovedsak naturlig i terreng.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Betongtakstein fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje. Noe mosevekst, men dette kan normalt enkelt vaskes vekk. Det er litt svak helling på tak i bakkant på hytta, men det er ikke registrert at dette er et problem.

Normal tid før utskifting av skifer/naturstein er 40 - 60 år.
Normal tid før utskifting av Betongtakstein er 15 - 30 år.
Normal tid før utskifting av Stål/aluminium plater er 10 - 30 år.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp er i aluminium. Det er ikke uvanlig at det kan oppstå lekkasjer i overganger, men dette er ikke kontrollert. Takrenner bærer preg av normal elde iht alder.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Huset har skråtak. Konstruksjon er generelt skjult og har derfor begrenset undersøkelse muligheter.

Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år.

Veggkonstruksjon

TG 1

Kledning og listverk i treverk. Boligen fremstår generelt i normal god stand tatt alder i betraktning. Fasade i treverk krever generelt årlig vedlikehold og bør males hvert 5 år. Konstruksjon er ikke synlig, men normal utførelse er reisverk. (Iht alder)

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før utskifting av kledning i treverk er 15-30 år.
Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år.
Hvis det er dårlig lufting eller kledning nærmere terreng reduseres levetid.

Vinduer

TG 1

Vinduer er generelt i normal god stand, men bærer preg av elde. Alle vinduer som ble testet fungerte greit på befarng. Vindurammer i treverk og isolerglass. Noe smøring/ normalt vedlikehold må forventes.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 50 år.
Risiko for lekkasje rundt vinduer må generelt forventes etter 30 år.

Dører

TG 2

Det er hoveddør, terrassedør fra soverom og terrassedør fra stue. På loft er det balkongdør. Utvendig er det 2 dører til bod. (Dør i hver ende) Alle dørene bærer preg av naturlig elde. På balkong er det registrert noe fukt i nedre kant og denne døren er snart moden for utskifting.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdør er fuktskadet.

Tiltak

- Dører må justeres.

Utskifting av balkongdøren må forventes, samt normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Praktisk luftebalkong på loft med overbygg. På bakkeplan er det terrasse foran stue. Overflater bærer generelt noe preg av naturlig elde og slitasje. Det er ikke rekkverk, men dette er heller ikke et krav på terrasse.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

! TG 1

Hytten ligger relativt høyt over veien og det går en sti med 3 trapper opp til hytten. Trapper er bygget i treverk. Det er i utgangspunktet ikke krav til rekkverk, men dette kunne vært anbefalt. Normalt vedlikehold av trapper må forventes.



Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Huset er bygget på søyler og har trebjelkelag. Noe mindre skjevhet er registrert, men dette er i liten grad merkbart og relativt normalt på denne type hytter. Takstmann har besiktet bjelkelag fra utsiden, men det er ikke gått inn under hytten pga dårlig tilkomst. Årlig kontroll anbefales for å kontrollere at det er tett under hytten.



INNENDIG

Overflater

! TG 2

Det er furugulv i begge etasjer. Gulv har en del bruksmerkes og dette spesielt i stuen. Det anbefales å få gulv overflate behandlet. Vegger og himling i panel. Noe mindre arbeid gjenstår rundt pipe, men dette er relativt ubetydelig.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflate behandling av gulv i 1 anbefales.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Nytt gulv eller overflate behandling må forventes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vurdering av avvik:

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

Skjevhet er normal og lite merkbart.

Tiltak

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

Tiltak anses ikke som nødvendig.

Radon

! TG 2

Hytten står på søyler. Dette gjør generelt at sannsynligheten for radon er nesten fraværende. Tg 2 må allikevel settes pga at det ikke er foretatt måling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

! TG 1

Pipeløp er synlig, men fremstår som noe uvanlig på loft. Årsaken til dette er at pipeløpet er forlenget da hytten ble påbygget. Det ser ut som fuktmerker, men det er ikke registrert noe fukt og det antas at dette kommer fra tiden hvor hytten var under ombygging. Vedovn i stue i normal stand.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Normal tid skifte av utvendig beslag/bly er 20 - 30 år.

Normal levetid vedovn 30 - 50 år. (Alle før 1998 bør byttes)

Eier er til en hver tid ansvarlig for at vedovn og pipeløp er i normal god stand.

Krypkjeller

! TG IU

Det er kryprom under hytten, men dette anses ikke som en krypkjeller.

Innvendige trapper

! TG 3

Det er en enkel hytte-trapp plassert i stue. Dette er relativt normal type trapp i norske hytter, men ikke iht dagens standard.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

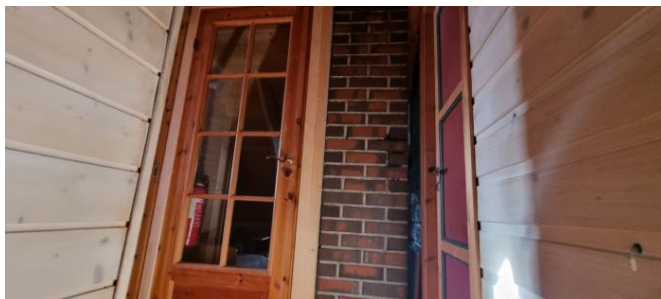
Kjøper må selv vurdere om det er ønskelig med rekkverk. Et rekkverk på denne trappen vil medføre svært begrenset bruk. Iht et HMS perspektiv skal denne i utgangspunktet ha rekkverk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

! TG 1

Dører holder noe varierende alder og kvalitet, men alle er i treverk. Årsaken til dette er at enkelte dører er fra byggeår, mens det kom flere dører da hytten ble påbygget. Dører har generelt naturlig elde og normalt vedlikehold må forventes.

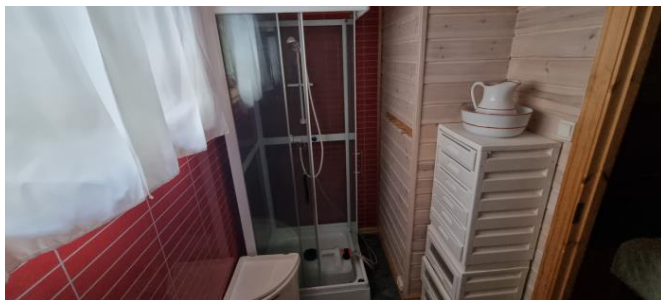


VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Rommet anses i utgangspunktet ikke som et våtrom da det ikke er innlagt vann eller sluk i rommet.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Panel og våtromsplater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Panel er tåler ikke direkte vann.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Tiltak anses ikke nødvendig pga det utsettes ikke for fukt.

Overflater Gulv

TG 3

vinylbelegg på gulv. Dette har ikke oppkant og det er listet i overgang gulv/vegg med trelistverk. Gulvbelegg fremstår i normal god stand, men kan ikke utsettes for fukt.



Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er ikke sluk eller oppkant på gulvbelegg.

Tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Nytt belegg må legges hvis det skal være iht forskrifter. Anses ikke som behov pr dd.

Sluk, membran og tettesjikt

TG IU

Det er ikke sluk/membran

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant med underskap. Det er ikke innlagt vann til servant. Dusjkabinett som leder vann direkte ut av rom. Vann oppvarmes på komfyr og det benyttes enkel innredning for å dusje. (Hytte løsning) Innredninger er i normal stand, men må ikke forveksles med helårsbolig bruk.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte på 12v. Støm er ikke på under befarig og vifte er derfor ikke testet.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking anses ikke nødvendig. Det er ikke innlagt vann og dusjkabinett leder vann direkte ut. Hytten har for øvrig i liten grad vært benyttet. Det er søkt med indikator, men ikke registrert fukt.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken fremstår i stor grad nytt og har lite slitasje tatt alder i betraktning. Innredning er pent tilpasset rommet og har god størrelse tatt hytten sin størrelse i betraktning. Noe slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Det er ikke innlagt vann i rommet, men kjøkken vask med avløp. Komfyr er på gass og det er 12v system på lys/ventilator.

Normalt vedlikehold må generelt forventes.



Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Det er avtrekk på 12v. System er ikke på, men iflg eier skal dette fungere bra.

SPESIALROM

1 ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Enkelt hytte toalett som må tømmes. (Det er ikke vannklosett)
Fremstår i normal stand, men bærer preg av normal ede.



Teknisk anlegg

! TG 1

Elektrisk vifte på 12v system.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG IU

Eier opplyser at det meste av vann kommer fra naturen, men det benyttes medbrakt vann for å drikke. Det er i utgangspunktet ikke innlagt vann, men det er lagt opp et funksjonelt system som gjør at noe vann kan benyttes. For varmtvann må det kokes. System er ikke nærmere undersøkt.

Avløpsrør

! TG 2

Det er registrert noe avløpsrør utvendig. Disse leder vann direkte i naturen. De er ikke frostsikret og går ikke via renseanlegg. Løsningen anses som provisorisk og det anbefales generelt å få ordnet en mer permanent løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er ikke et godkjent avløp.

Tiltak

- Tiltak:

Anlegg er provisorisk. Det er generelt ikke tillatt å ha avløp uten rensesystem.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Ventilasjon

! TG 1

Hytten er naturlig ventilert.

Varmtvannstank

! TG IU

Hytten har ikke varmtvannstank. Vann varmes på komfyr.

Elektrisk anlegg

! TG IU

Det er solcellepanel på veggen av hytten og bod. Eier opplyser generelt at dette gir nødvendig belysning/strøm og mengde har ikke vært noe problem. Det er 1 batteri tilhørende og dette må skiftes hvis effekt blir dårlig. Anlegg er ikke nærmere undersøkt. Det er for øvrig muligheter for å koble seg på strømmettet. (Etableringskostnader må her forventes)

Branntekniske forhold

! TG 3

Hytten har brannslukker og røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Det ble i 2010 krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømmett. Da denne rapporten krever dagens standard er det derfor relativt vanlig at hus får Tg3 på branntekniske forhold. (Det er usikkert om dette kravet gjelder fritidsboliger)
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

! TG 1

Område rundt boligen er det fjell og dette tilsier normalt at også boligen er bygget på fjell/steinmasser. Dette er for øvrig aldri 100 % sikkert da takstmann ikke har mulighet for å undersøke dette nærmere. Målinger i boligen tilsier at boligen er bygget på stabile masser.

Drenering

! TG 2

Det er ingen synlige tegn til at det er lagt drenering på eiendommen. Det må derfor forventes at drenering går naturlig i terreng. Takstmann anbefaler generelt at alle eiendommer har dreneringsystem slik at overflate vann kan ledes vekk i kontrollerte omgivelser.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Vann går i hovedsak naturlig i terreng.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Hytten er bygget på søyler og drenering på eiendommen anses derfor som mindre viktig.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Hytten er bygget på søyler. Av det som er besiktet fremstår disse i normal stand, men med normal elde.

Terrengforhold

! TG 1

Det er registrert at terreng heller ned mot hytten og videre nedover på fremsiden. Det er generelt anbefalt at terreng heller 1:50 i en lengde på 3 meter vekk fra boligen. Hvis dette ikke er utført er det en naturlig risiko for at ekstra fuktpåkjenninger av grunnmur kan oppstå. Takstmann anbefaler generelt at det gjøres tiltak for å forhindre overflate vann renne mot bygget/ søyler. Snø på befarings gir noe redusert synsmuligheter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Helt primitivt system som ikke er fullverdig. Det er ikke vann/avløp på offentlig nett. Hvis ønskelig kan dette sannsynligvis etableres, men det må lages borehull og septiktank.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	47	47	0	stellerom, Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Wc , Entré	
Loft	19	19	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Loftstue	
Sum	66	66	0		

Kommentar

I tillegg kommer 7 kvm i anneks. Anneks er ikke vurdert, men holder normal/enkel standard.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
24.2.2022	Fredrik Alsaker	Takstmann	400 44 478

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1134 SULDAL	123	9		0	650.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hebnesvegen 615							
Hjemmelshaver Reine Karin, Reine Karsten Halvor							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ved toppen på Hebnesvegen ca 10 minutter fra fergekaiaen.

Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei. (I enkelte tilfeller er vei privat eid, men offentlig regulert)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. (I enkelte tilfeller er dette septiktank som tømmes av kommunen)

Regulering

Det er ikke kontrollert hva område er regulert for. Dette fremgår normalt av prospekt. Men nettsider som f eks: <https://kommunekart.com/> kan benyttes.

Om tomten

Eiendommen er i hovedsak natur-tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 000	1994

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/VM4522>

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

Egne forutsetninger

Denne rapporten er lest gjennom og godkjent før bruk av kunde. Kunden har derfor gitt tilbakemelding på rapporten før den er tatt i bruk. Det må generelt forventes at utført arbeid før eiers tid eller arbeid / hendelser som har skjedd langt tilbake i tid er glemt eller lite relevant pr dags dato. I enkelte tilfeller har det vært 2 eiere og hvis det er gjenlevende partner kan denne ha redusert kunnskaper om hva som er utført. I enkelte tilfeller er salg dødsbo, offentlig skifte eller tvangssalg. Selger har da normalt lite kjennskap til bolig.

Takstmann har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Risikoen for å gjøre skade eller takstmanns fare for ryggskader eller lign er årsaken for dette. Hvis kjøper ønsker noe undersøkt, kan det evt legges forbehold inn i bud. Slike forbehold kan også legges hvis kjøper ønsker å overta noe som er i boligen.

Manglende dokumentasjon / u-fagmessig arbeid. Omtrent 2 av 3 bygg har fått utført arbeid som enten er udokumentert eller på dugnad. En av de mest vanlige grunnene til reklamsjon er at det er oppdaget at arbeid ikke er fagmessig utført. Hvis det er utført arbeid og det ikke er dokumentert at arbeid er fagmessig må det legges til grunn en naturlig risiko for at det er feil eller mangler ved utført arbeid. Kjøper bør derfor alltid undersøke hvem som har utført arbeid etter boligen er oppført. Alle bad uten dokumentasjon kan TG2 legges til grunn f eks. Denne eiendommen er en fritidsbolig. Fritidsboliger under 150 kvm må generelt ikke forveksles med helårsboliger. Det er generelt andre krav til ventilasjon, isolering og utførelse generelt. Hytter benyttes mindre enn helårsboliger og løsninger er ofte derfor noe enklere. De fraviker ofte krav, men kan allikevel fungere greit til sitt bruk.