



LUNNER ALMENNING



Informasjon og tilstandsrapport

Nysetervegen 175

## Informasjon til interessenter

- Hytta selges som den står på visning. Det vil ikke bli foretatt vask, utbedring eller rydding av eiendommen. Alt inventar og evt. ting som står ute på eiendommen og i evt. uthus/skur o.l., vil følge ved overtakelse.
- Kontrakt og oppgjør blir håndtert av EiendomsMegler 1.
- Lunner almenning har ingen kjennskap til eiendommens tilstand utover det som står opplyst i tilstandsrapport. Lunner almenning kan ikke holdes ansvarlig for evt. feil/mangler ved eiendommen som ikke måtte være opplyst i tilstandsrapport. Interessenter henstilles til nøyte å lese vedlagte tilstandsrapport og opplysninger rundt festeforholdet.
- Lunner almenning er i prosess med å opprette punktfestenummer for eiendommen.
- Kjøper plikter selv å sette seg inn i kommunale og evt. private avgifter som måtte følge hytta. Sann som eiendomsskatt, hytterenasjon, brøyting, vegvedlikehold, feieavgift o.l. Alle slike gebyrer og avgifter faller på kjøper.
- Forkjøpsretten vil følge eiendommen, slik at bruksberettigede i LA alltid vil ha forkjøpsrett.
- Eiendommen kan fritt selges i det åpne marked.
- Når det foreligger et konkret bud som er akseptert er selger, vil de som har meldt interesse før frist, bli spurt om de ønsker å tre inn i akseptert bud. Ved bruk av forkjøpsrett kjøper man da til de betingelser som selger har akseptert.
- Dersom det ikke har kommet inn bud innen frist og ingen har meldt interesse, legges eiendommen ut for salg i det åpne marked. Det vil da fortsatt være mulig for bruksberettigede å tre inn i et akseptert bud fra det åpne marked. LA vil varsle ut på LA.NO og egen Facebook side om at en gitt eiendom er solgt, og at de som ønsker å tre inn i akseptert bud må melde seg innen 7 virkedager fra utlysning.
- Kjøpesum og omkostninger:
  - Prisantydning kr 500 000
  - Administrasjonsgebyr LA kr 5 000
  - Tinglysning skjøte kr 525
  - Evt. tinglysning 1 stk. Pant kr 525
  - Dokumentavgift 2,5% kr 12 500 (ved salg til prisantydning)
  - Totalt kjøpesum og omkostninger kr 518 550
- Utprøving av forkjøpsrett for bruksberettigede:  
Interesse meldes på: [post@la.no](mailto:post@la.no). Ved flere interessenter, foretas loddtrekning. Loddtrekningen vil bli filmet. Man kan melde interesse på alle salgsobjekter som ligger ute for salg.

### Vedlegg:

- Tilstandsrapport
- Festekontrakt

### **Informasjon rundt festeforhold**

- Festeavgift bruksberettiget: Kr. 1 871 pr. år. Indeksreguleres iht. festekontrakt.  
Festeavgift ikke bruksberettiget: Kr. 6 000 pr. år. Indeksreguleres iht. festekontrakt.
- Det er ikke mulig å kreve innløsning av leid eller festet eiendom i en almenning.
- For ytterligere informasjon, se vedlagte festekontrakt.
- Festetid løper på ubestemt tid.
- Ved salg har bruksberettigede i Lunner almenning forkjøpsrett. Frist for å melde interesse er syv (7) virkedager fra et bud er akseptert. LA har regler for dette på sine hjemmesider.

# Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

Innsenderens navn (rekvirent)		Plass for tinglysingstempel
Adresse		
Postnummer	Poststed	
Fødselsnr./Org.nr. (må fylles ut)	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen(e)</b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
3054	Lunner				
Beskaffenhets <sup>2)</sup>		Tomtens areal	Tomteverdi		
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd					
Hva skal grunnen brukes til?					
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids- eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/ kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet
<b>2. Bortfestes av</b>					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn				Ideell andel
912 427 730	Lunner Almenning				
<b>3. Til</b>					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn				Ideell andel
<b>4. Festeavgift pr. år</b>					
kr					
<b>5. Festetid <sup>3)</sup></b>					
Antall år	Regnet fra - dato				
<b>6. Panterett for festeavgiften <sup>4)</sup></b>					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil			års forfalt festeavgift		
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:					
<b>7. Supplerende tekst <sup>5)</sup></b>					
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt eventuelt vedlegg.					
Overdragelse av festeretten til andre enn festerens ektefelle eller livsarving er ikke tillatt uten samtykke fra Lunner Almenning.					
Ved salg av fritidsboligen og overdragelse av festeretten til andre kreves samtykke fra bortfester.					
Samtykke er ikke nødvendig dersom festekontrakten overdras til bruksberettigede i Lunner Almenning. Det er meldeplikt til Lunner Almennings administrasjon med eierskifte. Utleie av fritidsboligen er tillatt.					
Dato	Bortfesterens underskrift			Festers underskrift	

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	
Feste- kontrakten er i samsvar med	<div style="text-align: right;">  Datert</div> <input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning Festekontrakten gjelder et punkt feste på inntil 1 mål, i omkrets rundt hytta (10 meter ut fra vegg i alle retninger).
Regulering av festeavgift:	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Festeavgiften reguleres årlig etter endring i kpi-indeksen med basis i indekstallet per desember måned året før ny avgift trer i kraft.
Innløsnings rett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI. <input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser: Fester har ikke rett til innløsning av festetomten, da bortfester er Lunner Almenning. Fester har rett til å få forlenget festekontrakten på samme vilkår som før, jfr. tomtefesteloven § 34
Overdragelse og pantsettelse	Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsfølger. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthaver	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil 3 års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: fester. Administrasjonsgebyr ved eierskifte faktureres fra Lunner Almenning, for tiden kr. 1 500,-. Eksempler på andre omkostninger er listet nedenfor. (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni- kasjon:	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Denne festekontrakt er inngått med en fester som er/ikke er bruksberettiget i Lunner Almenning. Lunner Almenning har som utgangspunkt at bortfeste først og fremst skal skje til bruksberettigede i Lunner Almenning. Dette medfører at festekontrakten ikke er fritt omsettelig til andre enn festerens ektefelle/livsarvinger og bruksberettigede i Lunner Almenning. Festeren har, når denne ønsker å selge fritidseiendommen, plikt til å akseptere overdragelse til bruksberettigede i Lunner Almenning dersom det er bruksberettigede som ønsker å kjøpe hytta og få overdratt festeretten. Hvis det ikke er bruksberettigede som ønsker å kjøpe hytta, forplikter Lunner Almenning seg til å godkjenne overdragelse av festekontrakten, med mindre allmenningen selv overtar eiendommen. Fester har ikke rett til å foreta hogst av trær som vokser på tomten, ut over i en avstand av 10 meter fra hvert hjørne av fritidsboligen. Eventuell hogst skal forhåndsgodkjennes av Lunner Almenning. Ved kontraktens undertegning betales det ingen grunnlagsinvesteringer. Dersom det kommer pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.l., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene. Fester forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til eieren eller andre (kommunen) for renovasjon, vann, avløp, eiendomsskatt og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.
Dato	Bortfesterens underskrift  Festerens underskrift

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

<b>9. Underskrifter</b>	
Sted, dato	
<b>Bortfesterers</b> underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sted, dato	
<b>Festers</b> underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sted, dato	
<b>Grunneiernes samtykke</b>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Noter:

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgifts iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

## 7. Supplerende tekst

### 1. Bebyggelse

På eiendommen kan det oppføres én fritidsbolig samt ett frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup>. Alle søknadspliktige tiltak må avklares med Lunner kommune. Det er festers plikt å sette seg inn i gjeldende bestemmelser.

### 2. Opphør

Dersom festeforholdet avvikles etter ønske fra fester, kan bortfester kreve at bebyggelsen fjernes på festers bekostning, jfr. tomtefesteloven § 39.

### 3. Mislighold

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves, jfr. tomtefesteloven §§ 20-31. Bortfester har adgang til å beregne morarenter etter § 3 i lov om renter ved forsinket betaling fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling av festeavgift frem til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter § 7-2 og § 4-18 i lov om tvangsfullbyrdelse av midlertidig sikring.

## 8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses) forts.

- For adkomst til sin hytte gis fester rett til å bruke bortfesters eksisterende veier mot betaling av den til enhver tid gjeldende veiavgift. Fester blir ikke medeier i veien. Eventuell parkering utenfor veien avtales med bortfester. All kjøring og parkering skjer på eget ansvar.
- Fester har ikke rett til å opparbeide vei, parkeringsplass, elektriske anlegg, telefonledning eller andre anlegg, foreta utgraving, oppdemming eller annen bearbeiding av terreng eller vegetasjon uten etter skiftlig tillatelse fra bortfester.
- Fester skal holde god orden ved hytta og i dens omgivelser.
- Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta eller i hytta.
- Det er ikke tillatt å gjerde inn tomten.
- Fester kan ikke gjøre innsigelse mot at bortfester tillater/foretar fremføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, bredbånd eller fjernsyn. Fester har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepet er utført, men kan ikke kreve ytterligere vederlag.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
------	-------------------------	---------------------

# Tilstandsrapport

📍 Nysetervegen 175 , 2742 GRUA

📖 LUNNER kommune

# Gnr. 116, Bnr. 4, Fnr. 9

**Areal (BRA): Fritidsbolig 41 m<sup>2</sup>, Utebod 10 m<sup>2</sup>, Uthus 6 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 19.05.2022

Rapportdato: 20.06.2022

Oppdragsnr: 14001-1207

Referansenummer: FZ2504

Autorisert foretak: Haagensen Takst



Gyldig rapport  
20.06.2022

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 oppetre 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.

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



Einar Haagensen  
Uavhengig Takstmann  
20.06.2022 | BRANDBU

### Haagensen Takst

Markakleiva 11  
417 55 537

### Rapportansvarlig

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

### 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.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takplater. Inspisert fra taket. Vindskier i tre. Toppbord i tre. Takrenner i metall.

Yttervegger oppført med laftet tømmer. En vegg er kledd med tømmermannspanel.

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.

Enkle vinduer.

Malt inngangsdør i tre.

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre og takoverbygg.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller med trebjelkelag.

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

Vedovn. Peisgrue. Pipa er pusset og malt.

Bygningen har stedvis krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Heltredører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate.

Ingen ventilering fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har naturlig ventilasjon.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Fundamentering på pilarer/naturstein.

Boligen ligger i relativt flatt terreng.

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	41	41	0
<b>Sum</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>0</b>

Utebod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	10	0	10
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	6	0	6
<b>Sum</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

#### Utebod

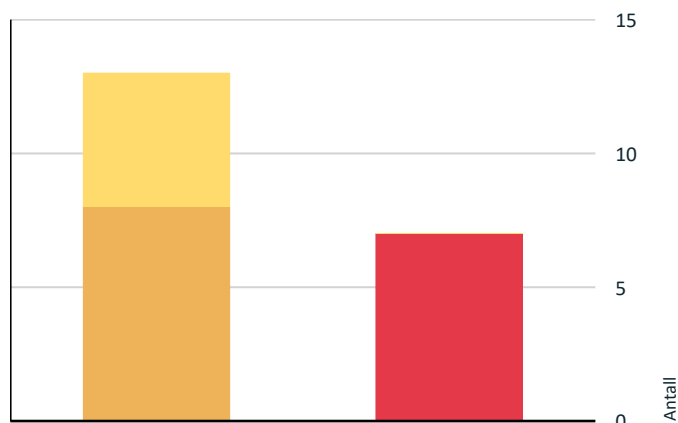
- Det foreligger ikke tegninger

#### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

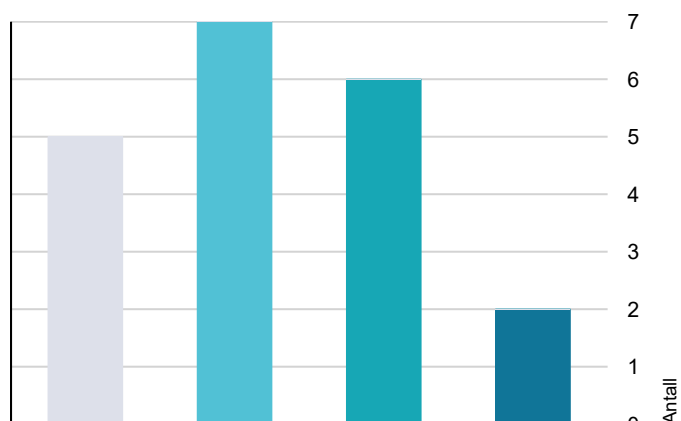
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner mangler stedvis i sin helhet. Det mangler nedløp. Det er løse og stedvis manglende toppbord. Det er bulker/skjevheter i beslaget over takrennen. Det er registrert sprekker i beslaget. Vindskier og forkantbord bærer preg av elde/slitasje, og har stedvis råteskader. Det er registrert deformasjoner i takrenner. Takrenneren er besiktiget fra bakkenivå.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

En del avflasset overflatebehandling. Bygningsdelen bærer preg av elde. Det er store skjevheter/deformasjoner registrert i verandaen. Trebordene på rekkverket har stedvis løsnet, og det er også skjevheter/deformasjoner i rekkverket som også er løst.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

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

Svikt stedvis i gulvoverflater. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Lister dekker stedvis ikke overflaten. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper på gulvoverflaten. Sprekker registrert i tregulv. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Noe slitte veggoverflater. Det er registrert utettheter i en vegg med hull ut. Det er registrert små og store hull/sprekker i veggene mot kjøkken og uthus. Det er også løsnet/løs panel stedvis i hytta. Det er registrert glipper i himlingen og på veggpanel. Overflater bærer preg av elde og slitasje.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Målte avvik er på 33 mm på kjøkkenet, og på 51 mm i stua. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep i konstruksjonen. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Erfaringsmessig kan etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren. Kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold. Forhøyede fuktverdier målt i bjelkelaget.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet. Det er påvist at pipe har sprekker og riss. Pipevanger er ikke synlige.

Pipa er stedvis noe tildekket/innkledd. Bom i puss registrert. Synlig riss/krakelering i pipa. Det er rust på vedovn og i peisgruven. Det er registrert store avskallinger av puss i peisgruven, og det er store utettheter rundt konstruksjonen inntil vegg og gulv. Det er registrert sprekker i plater i ildsted. Det er registrert sprekkeformasjoner i pipa utvendig.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Enkelte dører/skuffer trenger justering. Det mangler stedvis skapdører og benkeplate. Benkeplaten er stedvis løs og skjev. Innredningen bærer preg av elde og slitasje.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

## **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er kun inspisert fra stol/stige i luker, og det er lyst kun med lykt. Det var begrenset hva som kunne konstateres. Noe råte i undertak, og stedvis tegn på barkbille/borrebille på takkonstruksjonen og vegger på loft. En del museekskremer registrert.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

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

Det er registrert vinduer med en del riper i glass. Vinduene er ikke inspisert utvendig på grunn av lemmer foran vinduene. Vinduene bærer preg av elde og slitasje.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

### **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er registrert løse/ødelagt dørhåndtak. Enkelte sår/riper/hakk registrert. Døren bærer preg av elde og slitasje. Det er noe rust på dørhåndtaket.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

### **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

### **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er ingen synlig fuktspærre mot grunn. Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Åpnet bjelkelag mot grunn uten adkomstmulighet.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Enkelte dører kan ikke lukkes helt. Stedvis sår/riper/sprekker på dører/karmer. Dørene bærer preg av elde og slitasje.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

### **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

### **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Alle rom mangler ventiler i vindu/vegg.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er stedvis noe rust på takplatene.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken.

Laftede vegger som er innkledd kan ha skjulte råteskader i større eller mindre grad. En del sprekker i tømmeret, men lite råde.



### Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.



### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis noe skjevheter registrert.



### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrengget er relativt flatt, og det er da utilstrekkelig fall fra hytta.





# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Hytta er gammel og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.



## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taket er tekket med takplater. Inspisert fra taket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er stedvis noe rust på takplatene.

#### Tiltak

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

### Nedløp og beslag

TG 3

Vindskier i tre. Toppbord i tre. Takrenner i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner mangler stedvis i sin helhet. Det mangler nedløp. Det er løse og stedvis manglende toppbord. Det er bulker/skjevheter i beslaget over takrennen. Det er registret sprekker i beslaget. Vindskier og forkantbord bærer preg av elde/slitasje, og har stedvis råteskader. Det er registrert deformasjoner i takrenner. Takrennener er besiktiget fra bakkenivå.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



# Tilstandsrapport

Snøfangere bør monteres (ikke beregnet i utbedringskostnader).

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger oppført med laftet tømmer. En vegg er kledd med tømmermannspanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken. Laftede vegger som er innkledd kan ha skjulte råteskader i større eller mindre grad. En del sprekker i tømmeret, men lite råte.

### Tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand og bruk, men tiltak bør på sikt påregnes.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.



### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er kun inspisert fra stol/stige i luker, og det er lyst kun med lykt. Det var begrenset hva som kunne konstateres. Noe råte i undertak, og stedvis tegn på barkbille/borrebille på takkonstruksjonen og vegger på loft. En del museekskremitter registrert.

### Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjoner som ikke er inspisert. Det anbefales lokale utbedringer.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Vinduer

TG 2

Enkle vinduer.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer med en del riper i glass. Vinduene er ikke inspisert utvendig på grunn av lemmer foran vinduene. Vinduene bærer preg av elde og slitasje.

### Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

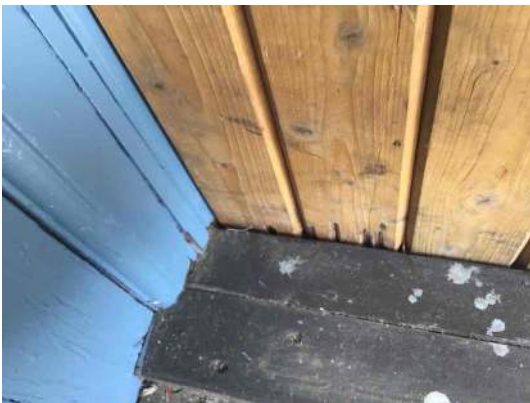
**Kostnadsestimat : Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Dører

TG 2

Malt inngangsdør i tre.



### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert løse/ødelagt dørhåndtak. Enkelte sår/riper/hakk registrert. Døren bærer preg av elde og slitasje. Det er noe rust på dørhåndtaket.

### Tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre og takoverbygg.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

En del avflasket overflatebehandling. Bygningsdelen bærer preg av elde. Det er store skjevheter/deformasjoner registrert i verandaen. Trebordene på rekkverket har stedvis løsnet, og det er også skjevheter/deformasjoner i rekkverket som også er løst.

### Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Verandaen bør rives og bygges på nytt. Eventuelt kan man forsøke å rette opp/repasere konstruksjonene.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

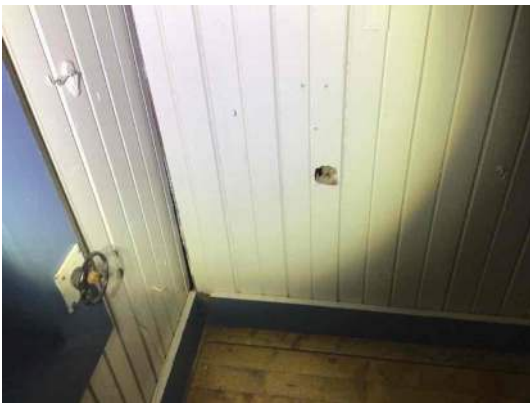
## INNSENDIG

### Overflater

TG 3

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

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

Sviket stedvis i gulvoverflater. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Lister dekker stedvis ikke overflaten. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper på gulvoverflaten. Sprekker registrert i tregulv. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Noe slitte veggoverflater. Det er registrert utettheter i en vegg med hull ut. Det er registrert små og store hull/sprekker i veggene mot kjøkken og uthus. Det er også løsnet/løs panel stedvis i hytta. Det er registrert glipper i himlingen og på veggpanel. Overflater bærer preg av elde og slitasje.

## Tiltak

- Andre tiltak:

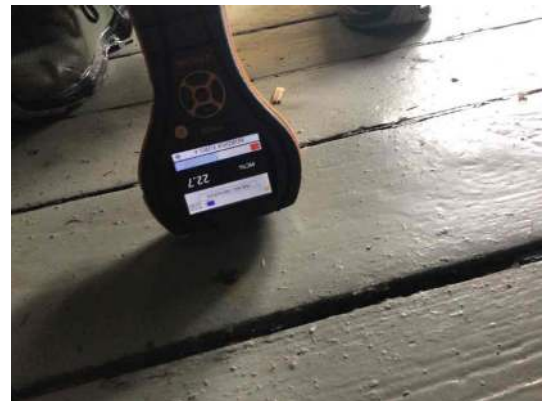
Det anbefales reparasjon av enkelte overflater. Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på funksjonalitet bortsett fra stedvis reparasjoner. Om overflater skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller med trebjelkelag.



## Vurdering av avvik:

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

Målte avvik er på 33 mm på kjøkkenet, og på 51 mm i stua. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep i konstruksjonen. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Erfaringsmessig kan etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren. Kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold. Forhøyede fuktverdier målt i bjelkelaget.

## Tiltak

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

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## Radon

TG 2

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



Eiendommen ligger i et område med "usikker" aktsomhet av radon.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Pipe og ildsted

TG 3

Vedovn. Peisgrue. Pipa er pusset og malt.



### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipa er stedvis noe tildekket/innkledd. Bom i puss registrert. Synlig riss/krakelering i pipa. Det er rust på vedovn og i peisgruen. Det er registrert store avskallinger av puss i peisgruen, og det er store utettheter rundt konstruksjonen inntil vegg og gulv. Det er registrert sprekker i plater i ildsted. Det er registrert sprekkdannelser i pipa utvendig.

### Tiltak

- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport

## Krypkjeller

TG 2

Bygningen har stedvis krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er ingen synlig fuktsperre mot grunn. Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Åpnet bjelkelag mot grunn uten adkomstmulighet.

### Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Innvendige dører

TG 2

Heltredører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører kan ikke lukkes helt. Stedvis sår/riper/sprekker på dører/karmer. Dørene bærer preg av elde og slitasje.

### Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 3

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Enkelte dører/skuffer trenger justering. Det mangler stedvis skapdører og benkeplate. Benkeplaten er stedvis løs og skjev. Innredningen bærer preg av elde og slitasje.

### Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 2

Ingen ventilering fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Siden det ikke er innlagt strøm er det ikke så enkelt å etablere avtrekksvifte. Batteriløsning kan benyttes.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Ventilasjon

TG 2

Bygningen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Alle rom mangler ventiler i vindu/vegg.

### Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Branntekniske forhold

TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Ja Det er registrert batterisyre på røykvarsleren i stuen.**

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

TG 2

Det er ukjent byggegrunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamentering på pilarer/naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe skjevheter registrert.

### Tiltak

- Tiltak:

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

## Terrengforhold

TG 2

Hytta ligger i relativt flatt terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet er relativt flatt, og det er da utilstrekkelig fall fra hytta.

### Tiltak

- Tiltak:

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

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt. Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.

Ingen snøfangere på bygget.

Ingen takrenner på bygget.

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

Værslitt fasade.

Utettheter i konstruksjoner.

Noe råte og ødelagte vindskier.

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

Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder og nevnte forhold.

### Beskrivelse

Enkelt uthus oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning av malt tømmermannspanel.

Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.

Taket er tekket med takplater.

Fundamentering på pilarer.

Tregulv.

## Uthus



### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Meget enkel standard.

### Vedlikehold

Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt. Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.

Det er råte i takkonstruksjon og tekking.

Utettheter i konstruksjoner.

Ingen takrenner på bygget.

Ingen snøfangere på bygget.

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

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

Tilstandsgrad 3 settes grunnet alder og nevnte forhold.

### Beskrivelse

Enkelt uthus oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning av malt spaltepanel.

Taket er tekket med takplater.

Enkel fundamentering.

Jordgulv.



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

## Arealer

### Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1. etasje	41	41	0	Kjøkken , Stue , Stue 2		
<b>Sum</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>0</b>			

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

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

Alle rommene har utilstrekkelige dagslysforhold (under 10% lysflate).

Målt takhøyde på 2,14 m - 2,19 m.

### Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	10	0	10		Bod , Bod 2	
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>			

### Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	6	0	6		Bod	
<b>Sum</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>			

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
19.5.2022	Einar Haagensen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3054 LUNNER	116	4	9	0	0 m <sup>2</sup>	Eier	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Nysetervegen 175							
Hjemmelshaver							
Kommentar							

Det er ikke vurdert tomtestørrelse siden allmenningen selv er grunneier.

Festeavgift/kontrakt er ikke vurdert siden allmenningen trolig skal utarbeide ny avtale e.l på eiendommen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Nysetervegen på Grua i Lunner kommune.

### Adkomstvei

Det er ikke bilvei frem til hytta.

### Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Hytta har ikke avløp.

### Regulering

Ikke regulert.  
Kommuneplan 0533-2013-0005, Arealformål; fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er i hovedsak opparbeidet som naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Hytta skal ikke selges på det åpne markedet, siden allmenningen skal lodde ut hytta til teknisk verdi etter deres egne ønsker og rutiner. Dette betyr at det kun er beregnet teknisk verdi på hytta, og ingen markedsverdi eller takst på noen måte. Det er viktig å presisere at oppdragets mandat kun er beregning av denne tekniske verdien, og for å avdekke tilstanden på hytta.

Beregnet pris for hytta er vurdert til 35 387,-/m<sup>2</sup>, avrundet 1 450 000,-

Utebod + uthus er vurdert til kr 130 000,-

Fradrag for utidsmessighet, utbedringer, elde, vedlikehold o.l på alle byggene er vurdert til kroner 950 000,-

Teknisk verdi blir da på kroner 630 000,-

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	19.05.2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	16.06.2022	Det foreligger ingen egenerklæring siden det er allmenningen som nå har overtatt hytta.	Ingen	0	Nei
Rekvirent	16.06.2022	Rekvirent har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Rekvirent har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Fremvist	0	Nei
Kommunale opplysninger er ikke innhentet	16.06.2022		Ingen	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FZ2504>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon