

Tilstandsrapport - NS 3600

Borsævegen 1129 A

3880 Dalen

Gnr: 130 Bnr: 26



Bygningssakkyndig

Gunnar Seltveit

Rapport kode: 957771

Opprettet: 09.10.2023

Utskrift: 12.08.2024



GS Bygg og Takst AS

Foretaksnr.: 989824600

Adresse: Verketveien 13
3882 Åmdals Verk

E-post: post@gs-takst.no

Telefon: 97168203



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

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

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

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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

Bygningssakkyndig - Gunnar Seltveit

Bygningsansvarlig

GS Bygg og Takst AS har levert rapporter til boligmarkedet siden 2013.
35 års erfaring i bygg og anleggsbransjen.
Vi har levert rapporter innenfor eierskifte, skjønn, refinansiering, overtagelse, bistand i juridiske saker
m.m. Våre oppdragsgivere er private, banker, advokater, namsmann etc.
Gunnar Seltveit har:
10 års erfaring innen boligtaksering
Utdanning som takstmann tatt gjennom NEAK Norges Eiendomsakademi
30 års erfaring i bygg og anleggsbransjen
Svennebrev som Tømrer
Fagbrev bygg og anlegg, forskaling
Teknisk Fagskole , Husbyggingslinje



Godkjenningsmerker / logoer

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

Oppdragets formål er en teknisk gjennomgang samt vurdering av markedsverdi. Definisjonen på markedsverdi i denne rapporten: "Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang".

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men rekvirent plikter å lese igjennom

rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer før rapporten tas i bruk.

Merk at "tilhørende bygninger" ikke omfattes av oppdragets tekniske vurdering og er kun enkelt beskrevet, men medtatt i verdigrunnlaget.

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova.

Formålet med rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punkt.

Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende og rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger og manglende undersøkelsesmuligheter, og med de begrensninger som følger av begrenset tilgang pga vinter og snø

Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet.

Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften

krever at skal bli gjennomført. Den bygningssakkyndige må bruke faglig skjønn, og vurdere om undersøkelsene trygt kan gjennomføres

uten å medføre fare for liv og helse.

Utgangspunktet er at undersøkelsene av f.eks undertak, lekter, yttertekking og skorsteiner skal gjøres fra bakken eller via loft. Se forskriftens § 2-1, som beskriver hvordan undersøkelsen skal skje.

Undersøkelsene kan for eksempel gjøres ved bruk av kikkert.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv.

Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll er utført

etter forskriftenes § 2-2 til § 2-19 ihht ovennevnte.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Oppsummering av bygningens tilstand

Hytte

TG 0
4 stk

Radon
Radon

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 12 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttertak

Skorsteiner over tak

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Radon

Skadedyr

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Solcelleanlegg

TG 2 10 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Frittstående byggverk - Vedskjul/utedo

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

TG 3
1 stk**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

20 000,-**Estimerte kostnader på TG3****20 000,-****TG IU**
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Kurt Andre Nilsen**Rekvirert dato:** 05.08.2024**Besiktigelse****Til stede:** Kurt Andre Nilsen
Gunnar Seltveit, Takstmann**Besiktigelsesdato:** 07.08.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4034	130	26

Adresse: Borsævegen 1129 A, 3880 Dalen**Kommune:** Tokke

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Kurt Andre Nilsen

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tilstandsrapport	12.08 2024	Revidert rapport.

Kommentarer til dokumentkontroll

Ingen annen dokumentasjon er forelagt på denne hytta.
Det er ikke vanlig å ha noe dokumentasjon på eldre hytte uten strøm og vann.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1961,5
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	

Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
---------	--------------------------	----------------------------

1974

1983

Vinduer.



Vedskjul/utedo

Byggeår

1974



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etg.	30			
Sum BRA:	30			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg.	Gang, bad/vaskerom, 2 stk soverom, kjøkken/stue			

Vedskjul/utedo

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etg.	3			
Sum BRA:	3			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg.	Vedskjul/utedo			

Kommentar til arealopplysninger

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Hytte: P-rom = 30 m2

Vedskjul/utedo: S-rom = 3 m2

Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

På baksiden av hytte er det fjell.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Litt skrånende tomt.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann fra bekk.
Utedo.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Pilarer av Leca

Vurdering / Avvik

TG 2

Byggegrunn

Fjell i bakre del ,
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn hytta er oppført på i fremre og midtre del.

Fundamenter

Fundamenter av Leca blokker.

Anbefalt tiltak:

Fundamenter til stor terrasse må vurderes å skiftes. (TG 3)

Bilder



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Naturlig drenering.

Henvising: TEK 10 , § 13-16

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Naturlig avrenning/drenering rundt hytte.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjoner over pilarer består av bindingsverk som trolig er isolert i hulrom.

Tilstandsgrad 2 settes på veggkonstruksjoner som fremstår i funksjonell stand.

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjon**

48x98 bindingsverk

TG 2**Kledning**

Tømmermannskledning som værhud

Anbefalt tiltak:

Overflate behandling.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og ytterdør fra byggeår (1983).

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdør fra byggeår.

Anbefalt tiltak:

Trenger overflate behandling.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Veranda gavl , veranda ved inngangsparti

Vurdering / Avvik**TG 3****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Veranda ved inngangsparti er ok.

Veranda i enden av hytte (gavl) er dårlig (TG 3)

Anbefalt tiltak:

Må vurdere ny fundamentering/terrasse.

Estimert kostnad:

20 000,-

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Sperre / drager konstruksjon over terrasse. Mønt tak.

Vurdering / Avvik**TG 2****Takkonstruksjon**

For dårlig dimensjonert tak i forhold til dagens krav.

Anbefalt tiltak:

Husk å måke tak.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Undertak av bord, shingel på tak.

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Shingel, alder ukjent.

Anbefalt tiltak:

Fjerne mose. Det anbefales å bytte shingel i løpet av noen år.

TG 1**Skorsteiner over tak**

Skorstein av stål over tak.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Plastrenner og nedløpsrør med klammer.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Anbefalt tiltak:

Fungerer.

Bør skiftes ut samtidig med ny shingel.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Enkelt hytte bad/vask

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Tregulv

TG 1**Overflater - Vegger**

Panel.

TG 1**Overflater - Himling**

Panel

TG 1**Avløp og vannrør**

Ingen vann lagt inn, heller ikke avløp. (det er et avløpsrør fra vask som er tatt bort).

Bilder

Innvendige overflater

Beskrivelse

På gulv; Behandlet tregulv. Vegger; beisa panel. Tak; malt panel

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er overflatebehandlet i 2022.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Hytte kjøkken, med gassovn, gass kjøleskap og en utslagsvask.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Lakkert tregulv.

Avløp og vannrør

Utslagsvask fra kjøkken, ingen vann inn.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Gulv av trebjelker

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Bjelkelag av 2" x 6". Målt 10 mm loddavvik på gulv.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Vedovn med stålpipes.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn, ikke reg. avvik.

Bilder



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radon og skadedyr.

Vurdering / Avvik

TG 0

Radon

Hytta står på pilarer, ingen fare for Radon. God lufting under hytte.

TG 1

Skadedyr

Ingen tegn etter skadedyr og heller ingen mus eller lign. reg. av eier.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Skred , flomfare

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

Skredafare.

Eiendommen ligger ikke i et skredutsatt område.

TG 0**Flomfare**

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flom utsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Solcelleanlegg, vann hentes fra Bekk.

Vurdering / Avvik**TG 1****Solcelleanlegg**

Anlegget skal være helt i orden.

Bilder



Frittstående byggverk Vedskjul/utedo

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Vedskjul/utedo

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Svak konstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Må måke snø.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Ikke innlagt strøm !

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarsler og brannsluknings apparat.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Hytte	950 000,-	350 000,-	20 000,-	580 000,-
Vedskjul/utedo	50 000,-	40 000,-	0,-	10 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	400 000,-			400 000,-
Sum	1 400 000,-	390 000,-	20 000,-	990 000,-

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Virdi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering), men takstmennenes egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Antall soverom
Glosli 14, 3880 DALEN	56 m2	05.09.2023	1 150 000,-	0,-	1978	0 stk
Borsævegen 1108, 3880 DALEN	35 m2	18.09.2023	820 000,-	0,-	1974	0 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 870 000,-

Signatur

Signatur

Åmdals Verk - 12.08.2024

Sted - Dato



GUNNAR SELTVEIT