





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Trevassvegen 299, 2864 FALL
 SØNDRE LAND kommune
 # gnr. 51, bnr. 25

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 13.10.2024

Oppdragsnr.: 21008-1497

Referansenummer: TS9145

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden

Vår ref:



 TAKSTCON



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer innen landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Ole Anders Brænden

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130



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, 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
- 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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

BELIGGENHET:

Koselig fritidsbolig beliggende i attraktivt hytteområde ved idylliske Trevatn. Eiendommen ligger rett ved vannkanten - som byr på mange fine muligheter for aktiviteter som bading, fiske og båtliv. Flott jakt terreng og fantastiske skumuligheter med preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet. Ca. 2 timers kjøring til Oslo.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fundamentert på støpt ringmur med krypkjeller. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 53 m² over 1 etasje. Terrasse mot nord på ca. 16 m². Terrasse mot sør ved inngangsparti på ca. 10 m². Overbygget terrasse mot sør foran inngangsparti på ca. 4 m². Uthus med lagringsplass og utedo. Anneks med lagringsplass.

STANDARD:

Boligen er fra 1959 og modernisert endel de siste årene. Normal standard og planløsning fra byggeåret. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 915,4 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset/gressplen på gårdsplass.

Fritidsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra 1991.

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 i gavl mot sør.

Ytterdør i treverk

Terrasse mot nord på ca. 16 m². Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på betongpillarer. Terrasse mot sør ved inngangsparti på ca. 10 m². Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på pillarer i treverk-lysstolper. Overbygget terrasse mot sør foran inngangsparti på ca. 4 m². Trapp i treverk foran inngang.

ANDRE UTVENDIGE FORHOLD:

Flytebrygge i treverk, forankret i bunn med lodd. Brygge er opplyst montert 2019. Flaggstang i glassfiber montert i eldre feste.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

RADON:

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

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Støpt ringmur med kryprom.
Lette/glatte innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr og kombiskap kjøll/frys.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrom med heltregulv, panel på vegger og panel i himling. Servant (ikke innlagt vann).
Forbrenningstolett - Cinderella.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Ikke innlagt vann.

Synlige avløpsrør i: Plast. Det er ikke installert avløpsanlegg på eiendommen, kun avløp for gråvann som føres ut på terreng.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Solcelleanlegg med 8 paneler på 395 Watt på taket mot vest. Inverter/vekselretter montert på vegg.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.

Ringmur i sparesteinsbetong.
Flat/skrånende tomt.
Eiendommen ligger innenfor flom aktsomhetsområde iht. NVE kart.

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.

Eiendommen er ikke tilknyttet noe vann- og avløpsanlegg. Forbruksvann som "bæres inn" blir ført ut direkte på terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger fra tilbygningsåret foreligger, opprinnelige byggetegninger finnes ikke.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Uthus

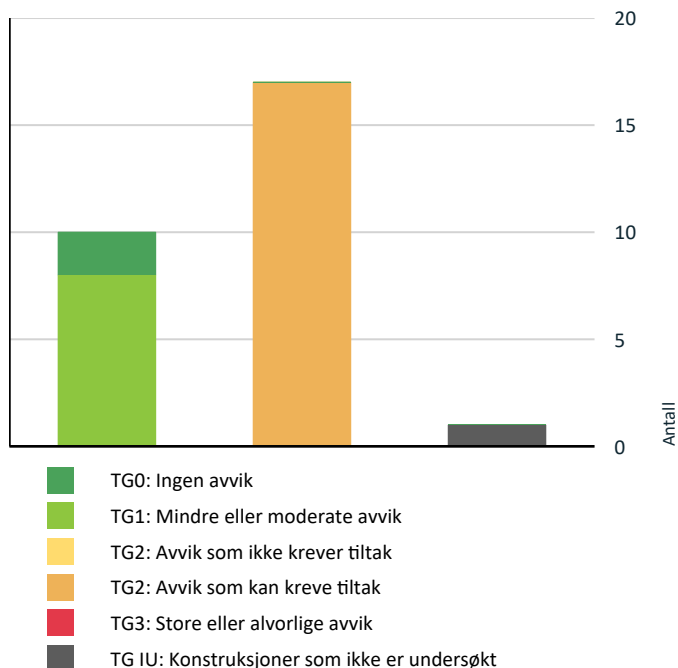
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

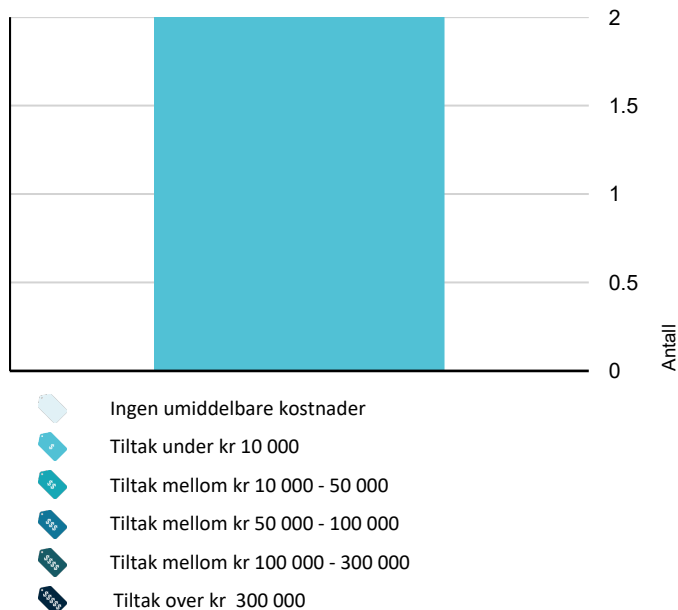
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Grunnet montering av solcellepaneler på ene takflaten (vest) er ikke snøfangere montert her. Takrenne har svakt motfall til nedløp.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.

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

Det er avvik:

Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Fuktmerker på undertak. Undertaket er misfarget som følge av kondens. Langt spenn mellom taksperrer, undertak har delvis falt ned i dette område.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer har kondensmerker. Enkelte tettelister var harde/slitt.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dør tilfredsstillers funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd. Dør har høyt varmetap, ingen pakningslister.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Større åpninger enn dagens krav i rekkverk/intrinns. Ingen håndløper i trapp.

! 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.

Knirk er registrert. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er avvik:

Pipe er besikket fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Ildsted på stue har kort avstand brennbart materiale, under 30 cm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonluke, dette anbefales etablert. Krypekjeller/blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig. Kryperom har begrenset lufting, bedre lufting bør etableres.

Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet.

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

Det er avvik:


Slitasje på vrider og låsekasser. Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd.


! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Det er avvik:


Eldre innredning. Det har vært lekkasje på avløpsrør/vannlås i kjøkkeninnredning.


Sammendrag av boligens tilstand

 **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig avtrekk.

 **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende iht. dagens forskriftskrav.
Ikke avvik mot krav ved byggetidspunktet.

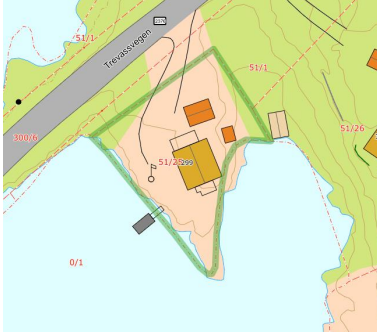
 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapet er plassert i gang. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.
Solcelleanlegg med 8 paneler på 395 Watt på taket mot vest. Inverter/vekselretter montert på vegg.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering er oppnådd.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til fornyelser og normalt vedlikehold må påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): eier

1991	Tilbygg	Tilbygg mot øst og mot vest.
2009	Modernisering	Nytt tak, nytt gulv stue, vaskerom, gang. Utført av firma.
2010	Modernisering	Anneks byggesett. Egeninnsats.
2019	Modernisering	Bod byggesett. Egeninnsats.
2022	Modernisering	Byttet to vinduer på sørveggen. Egeninnsats.
2023	Modernisering	Installert solcelleanlegg på tak. Utført av firma- Otovo.
2023	Modernisering	Byttet panel og isolert, sør og vestvegg. Nytt inngangsparti. Utført av firma.
2024	Modernisering	Satt opp snøfangere og takstige til pipe. Egeninnsats.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater. Takteking er skiftet i 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Takplater ligger med liten overlapp på forbordbeslag ned mot takrenne.



TC 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Grunnet montering av solcellepaneler på ene takflaten (vest) er ikke snøfangere montert her. Takrenne har svakt motfall til nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

TC 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Yttervegger mot sør og vest er bygd opp med ny kledning, lufting og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak. Deler av kledning anbefales utskiftet og med lufting bak kledning.

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde Kombinert kaldt loft og skråhimling. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Fuktmerker på undertak. Undertaket er misfarget som følge av kondens.

Langt spenn mellom taksperer, undertak har delvis falt ned i dette område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Lufting/ventilering bør forbedres. Det oppfordres til uttligere undersøkelser av undertak, samt ubedring.



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer er fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har kondensmerker. Enkelte tettelister var harde/slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Vinduer - 2

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 i gavl mot sør.

📍 TG 2 Dører

Ytterdør i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør tilfredsstillende funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd. Dør har høyt varmetap, ingen pakningslister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot nord på ca. 16 m². Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på betongpillarer. Terrasse mot sør ved inngangsparti på ca. 10 m². Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på pillarer i treverk-lysstolper. Overbygget terrasse mot sør foran inngangsparti på ca. 4 m².



📍 TG 2 Utvendige trapper

Trapp i treverk foran inngang.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Større åpninger enn dagens krav i rekkverk/intrinns.
Ingen håndløper i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.



TG 1 Andre utvendige forhold

Flytebrygge i treverk, forankret i bunn med lodd. Brygge er opplyst montert 2019.
Flaggstang i glassfiber montert i eldre feste.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue, og ca. 30 mm høydeforskjell i spisestue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Knirk er registrert. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

📍 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Ildsted på stue har kort avstand brennbart materiale, under 30 cm.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk. Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tilstandsrapport



Ingen ubrennbar plate under sotluke. Dette er ikke et krav, men en anbefaling av preaksepterte ytelser - Byggforskserien.

1 TG 2 Kryp Kjeller

Støpt ringmur med kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonluke, dette anbefales etablert. Krypekjeller/blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig. Kryperom har begrenset lufting, bedre lufting bør etableres.

Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre det påviste avviket, samt foreta ytterligere undersøkelser.

1 TG 2 Innvendige dører

Lette/glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på vrider og låsekasser. Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.
Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr og kombiskap kjøll/frys. Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan

Tilstandsrapport

oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning.

Det har vært lekkasje på avløpsrør/vannlås i kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Ytterligere undersøkelser på avløpsrør/vannlås anbefales. Avløp er ikke funksjonstestet på befaringsdagen da det ikke er innlagt vann i fritidsbolig.



Lekkasje fra avløpsrør/vannlås.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med heltregulv, panel på vegger og panel i himling. Servant (ikke innlagt vann). Forbrenningstoalett - Cinderella.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende iht. dagens forskriftskrav.

Ikke avvik mot krav ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Ikke innlagt vann.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Det er ikke installert avløpsanlegg på eiendommen, kun avløp for gråvann som føres ut på terreng.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Solcelleanlegg med 8 paneler på 395 Watt på taket mot vest. Inverter/vekselretter montert på vegg.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- Luftstrekk inn til hytte ved kledningsbytte. Installasjon til utelys og utekontakter. 19.10.2023.
- Montering av nytt utvendig målerskap. Prøving og testing samt sluttkontroll iht. NEK400:2006. 31.08.2009.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Otovo - installasjon av solcelleanlegg, 13.06.2023.
Montasje av overspenningsvern og ny 32A sikring i 399skap, som går da til solcelle på taket/inverter montert på vegg bak hytte
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist 1 stk. samsvarserklæring. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for.
Det foreligger ikke samsvarserklæring for øvrige elektriske installasjoner i forkant av solcelleanlegget, men det foreligger 2 fakturaer. Arbeid er

Tilstandsrapport

utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig inverter.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstillt krav til branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert FG- godkjente røykvarslere i boligen, disse er koblet opp mot alarmsentral. Oppkobling mot alarmsentral forutsetter at abonnementet videreføres.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuktsikring og drenering vil være påregnelig. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenforhold

Flat/skrånende tomt.
Eiendommen ligger innenfor flom aktsomhetsområde iht. NVE kart.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Eiendommen er ikke tilknyttet noe vann- og avløpsanlegg. Forbruksvann som "bæres inn" blir ført ut direkte på terreng.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert direkte på grunn med lettklinkerblokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Undertaksbord. Takteking med papp/ folie. Vindski i tre. Ytterdør i tre. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Forenklet byggverk og fundamentering. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert direkte på grunn med lettklinkerblokker. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i lafteplank. Undertaksbord. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass. Innlagt strøm. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Forenklet byggverk og fundamentering. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/53 m²

Fritidsbolig: Gang, 3 Soverom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Toalettrom

Andre bygg: Uthus, Anneks
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 450 000

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Brattvollvegen 26 ,2864 FALL 62 m ² 1962 2 sov	23-06-2024	2 900 000	3 000 000		3 000 000	48 387
2 Tyskervegen 7 ,2864 FALL 65 m ² 2008 3 sov	07-10-2021	2 400 000	2 250 000		2 250 000	34 615
3 Tyskervegen 4 ,2864 FALL 62 m ² 1967 3 sov	08-10-2021	2 100 000	1 950 000		1 950 000	31 452
4 Damvegen 39 ,2864 FALL 53 m ² 2005 3 sov	22-11-2020	1 500 000	1 600 000		1 600 000	30 189
5 Brattvollvegen 62 ,2864 FALL 60 m ² 1940 2 sov	19-09-2021	1 200 000	1 800 000		1 800 000	30 000

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	1 000
Forsikring, estimert.	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	15 000
Felleskostnader- renovasjon, estimert.	Kr.	1 500
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 350 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 480 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	950 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53			53	
Krypkjeller					
SUM	53				
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Spisestue , Kjøkken , Toalettrom		
Krypkjeller			

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Målt takhøyde: Varierende, men målt 167cm(laveste) og 265cm(høyeste).

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasser på tilsammen 30m² mot sør og mot nord.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra tilbygningsåret foreligger, opprinnelige byggetegninger finnes ikke.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringsstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod , Utedo	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod , Bod 2	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	53	0
Uthus	0	7
Anneks	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Frank Nysetbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	51	25		0	915.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trevassvegen 299

Hjemmelshaver

1/2 Frank Nysetbakken

1/2 Gry Goborg Nysetbakken

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg. Gråvann fra servant på toalettrom og på kjøkken har avløp over terreng.

Regulering

Vedtatt reguleringsplan: Kinnslien

Arealformål: Fritidsbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel 2016-2026 for Søndre Land.

Fritidsbebyggelse - Nåværende.

Eiendommen ligger innenfor flom aktsomhetsområde iht. NVE kart.

Gul sone iht. T-1442 (støysone).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Kvitt. fellesutgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.10.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.06.1991		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.06.2023	Montasje av overspenningsvern og ny 32A sikring i 399skap, som går da til solcelle på taket/inverter montert på vegg bak hytte.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	08.10.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.10.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Energirapport	13.10.2024		Gjennomgått		Nei
Boliginfo	07.10.2024		Gjennomgått		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 tilleggundersøkelser 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

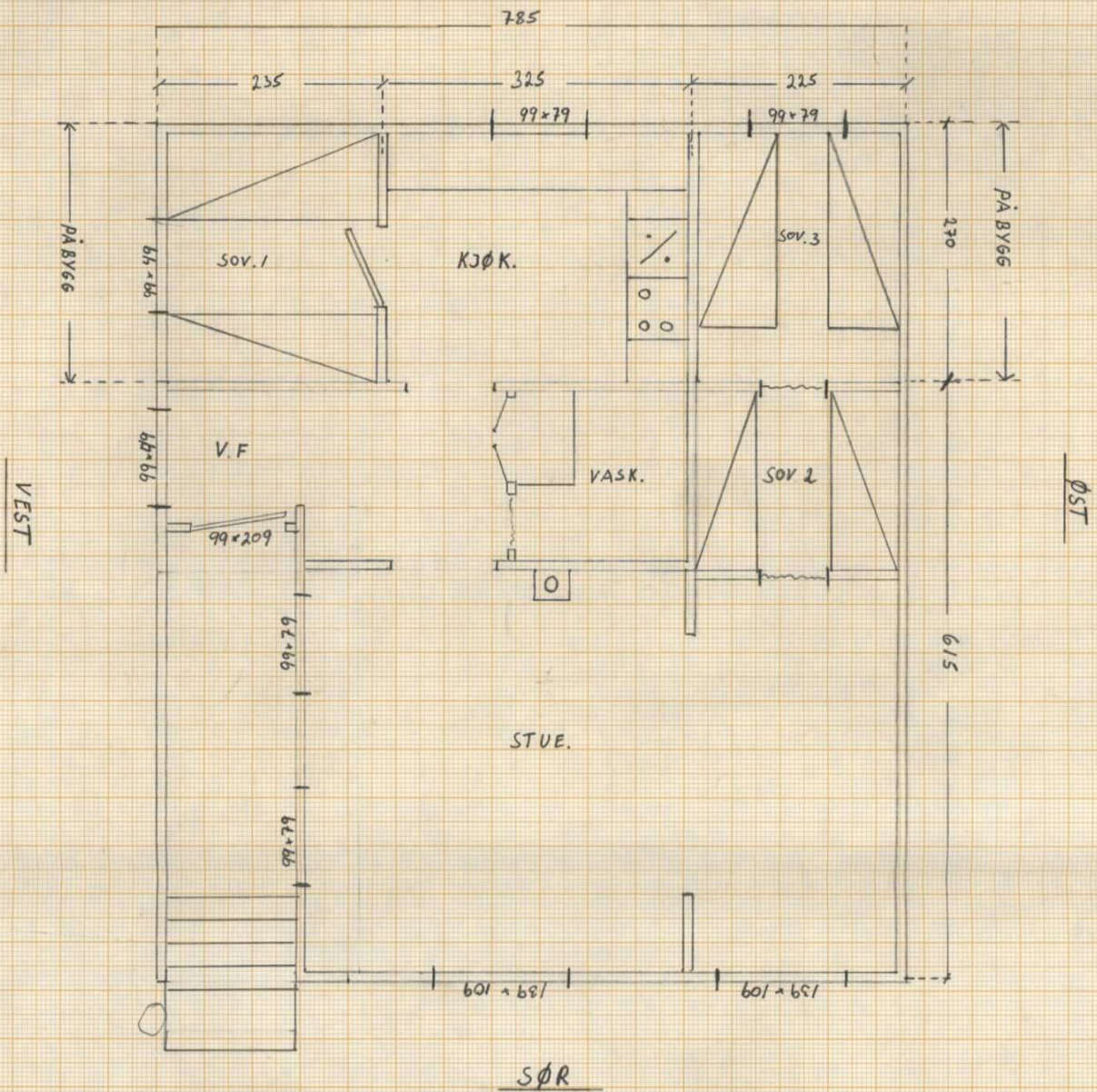
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS9145>

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

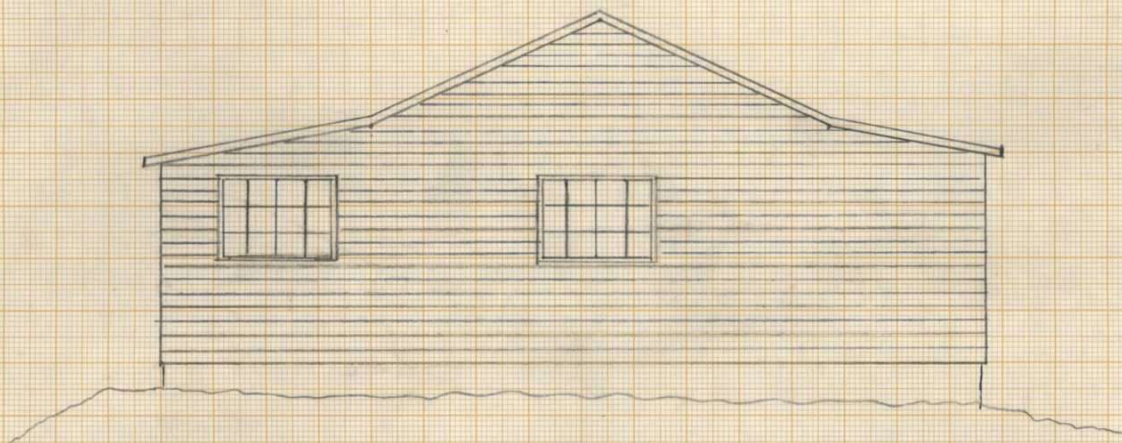
NORD

1:50

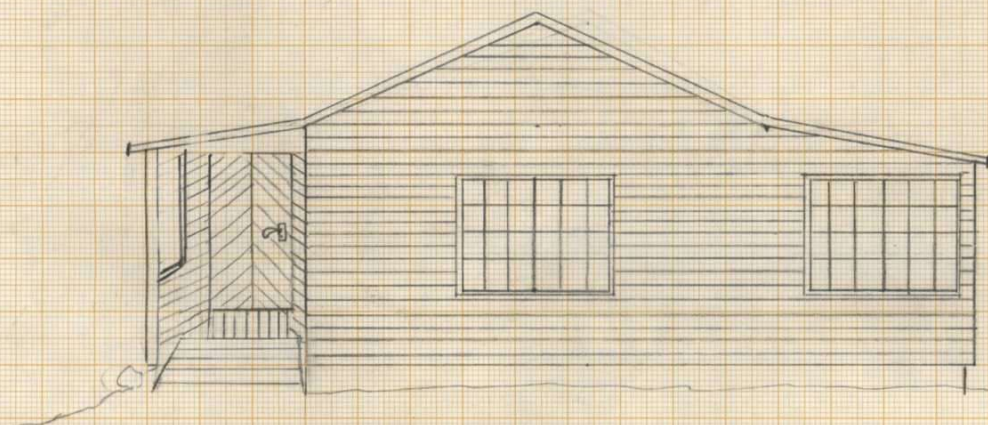


Godkjent med betingelser, se vedtak S. Land
 Bygningsråd 19.16-1991 Ark.nr.
 Sak nr. 35191. *Ad. H. H. H.*

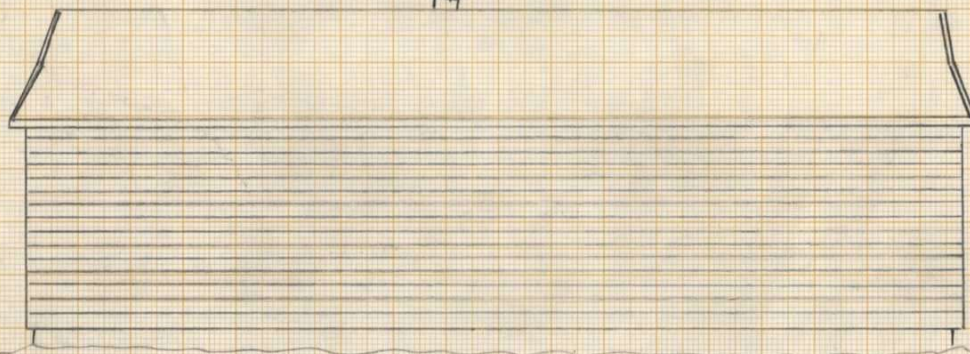
NORD



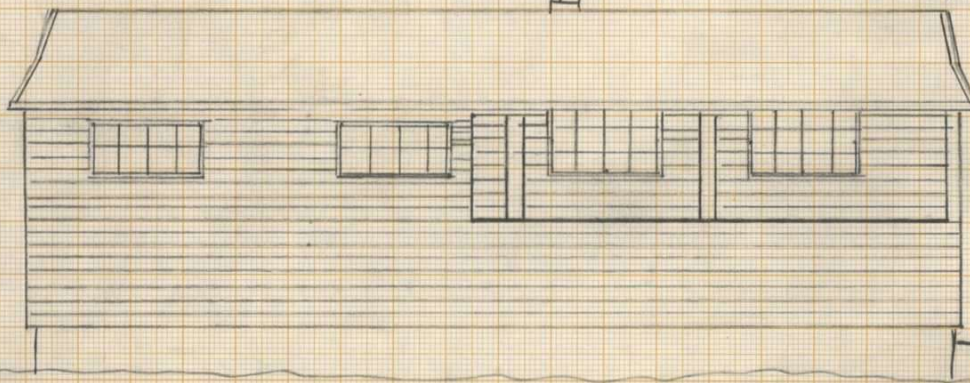
SØR



ØST



VEST



Godkjent med betingelser, se vedtak S. Land
Bygningsråd 1916-1991 Ark.nr.
Sak nr. 35191. *Adillaug*