

# Tilstandsrapport

📍 Langeskavlvegen 8, 2985 TYINKRYSSET

📖 VANG kommune

# gnr. 6, bnr. 70

## Markedsverdi

**3 400 000**

Areal (BRA): Fritidsbolig 73 m<sup>2</sup>, Anneks 8 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.08.2023

Rapportdato: 19.08.2023

Oppdragsnr.: 21462-1157

Referansenummer: UQ1388

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2023304



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as

Gyldig rapport  
19.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

### Rapportansvarlig



Tor Audun Eriksen  
Uavhengig Takstingeniør  
tor.audun@takstmann.com  
404 00 247

# 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
- etasjesskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger ved Eidsbugarden, i Vang kommune.  
Eiendommen har gode solforhold og utsikt.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte oppført med alt på ett plan (trinn mellom 2 nivåer)  
Hytta har tradisjonelle overflater av trevirke fra byggeår i 1974 og fra tilbygg i 2003.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.  
Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Taktekingen er av torv og takrenner av tre med kjetting/stålnedløp.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet bordkledning i tre.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1 og hovedytterdør i tre med malt ytterside.

Terrasse oppført med bjelkelag og terrassebord.  
Fundament av lettklinkerblokker på terreng.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furubord og flislagt gulv i gang. Veggene er kledd med trepanel. Himlinger er røsta og kledd med trepanel over rundstokker av tre.  
Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller.

Hytta har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilmurt åpen peis. Det er tilkoblet oljefyr/kamin og sotluke.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloftsgulv av trebord.

Innvendig heltre furu fyllingsdører.

Bad.

Det er montert servantinnredning med avløp til bøtte. Gråvann fra dusj er opplyst å gå i eget avløp

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning av heltre med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og med nedfelt vaskekum av stål.  
Kjøkken har naturlig ventilering.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler

Det er installert oljefyr/kamin med dagtank på kjøkken.

Det er lagt inn strøm i hytta og sikringsskap er plassert i bod og har sikringer av jordfeilautomater med kursoversikt i skap.  
Hytta har noe opplegg via strøm og ellers noe opplegg via solcelle/12 v.

Brannslukningsutstyr og røykvarsler i bygget.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Ringmur i betongkonstruksjon med ventilert kryperom. Det er ukjent fundamentering/byggegrunn.  
Eiendommen har flat til kupert naturtomt.

Biotank tilknyttet utedo i deler av krypkjeller/utvendig. Utvendig lufting og luke for tømning.

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 81 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 73 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 400 000         |

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Fritidsbolig |           |           |          |
|--------------|-----------|-----------|----------|
| ETASJE       | TOTALT    | P-ROM     | S-ROM    |
| Etasje       | 73        | 66        | 7        |
| <b>Sum</b>   | <b>73</b> | <b>66</b> | <b>7</b> |

| Anneks     |          |          |          |
|------------|----------|----------|----------|
| ETASJE     | TOTALT   | P-ROM    | S-ROM    |
| Etasje     | 8        | 0        | 8        |
| <b>Sum</b> | <b>8</b> | <b>0</b> | <b>8</b> |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

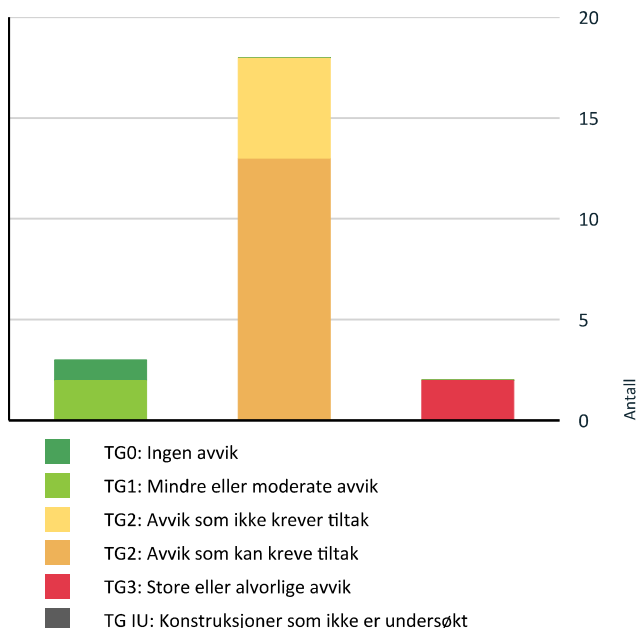
Det er avvik på fasade mot øst. Denne er ikke bygget jmf. stemplede tegninger. Utebod er medtatt på tegninger.

## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

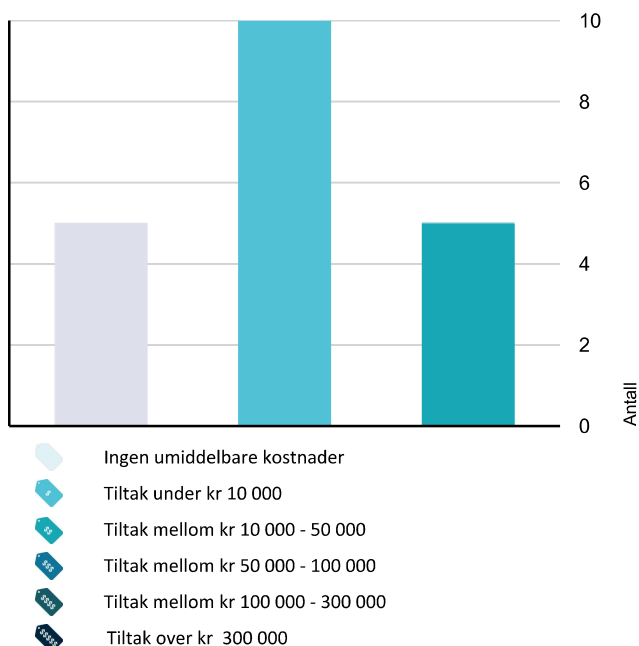
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport av bygninger på eiendommen 6/70 i Vang kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, opplysninger fra eier og gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjektet kan derfor ha skjulte feil/svikt.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.  
Konstruksjonene har skjevheter.  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### ! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Torvstokk er værslitt og har stedvis mangelfull innfestning.  
Det er registrert ufaglig løsning/avslutning på torvtak på utvendig bod

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### ! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Takrenner har punktvis lekkasjer.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne ved bod er gjengrodd med mose.  
Takrennenedløp har stedvis deformasjoner som følger av frostsprengning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er vepsebøl i ytterhjørne mot sørøst.

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur.

Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

## **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Fuktmerker i trepanel rundt pipegjennomføring i takkonstruksjonen.

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

## **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis overflater med en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Se soverom og sprekker i gulv.

Det er registrert bom i fliser i gang, men ingen løse fuger/flise og 'bom' antas å skyldes et hulrom mellom lim/flis i forbindelse med legging.

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr  
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.  
Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

## **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.  
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det er ved bruk av fuktmåler ved benkeinnredning med servant, er det målt fuktighet i tregulv.

## **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Rommet har kun naturlig avtrekk.

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Stedvis skader på veggventiler.

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er lagt inn strøm i hytta og sikringskap er plassert i bod og har sikringer av jordfeilautomater med kursoversikt i skap.

Hytta har noe opplegg via strøm og ellers noe opplegg via solcelle/12 v.

El-anlegg er i følge eier lagt inn i 2007. Det foreligger ikke noe dokumentasjon i form av samsvarserklæring på utførte arbeider.

Se utfylt egenerklæring.

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

### **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

### **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.



# Sammendrag av boligens tilstand



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.



## Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på løsning.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket flere avvik som er kommentert i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                          |
|------|---------|--------------------------|
| 2003 | Tilbygg | Tiltak Tilbygg/ombygging |
|------|---------|--------------------------|

## UTVENDIG

## Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av torv og taket er besiktiget fra bakkenivå. Torv og undertak er ifølge rekvisitert lagt i 2004



**Årstall:** 2004

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Torvstokk er værslitt og har stedvis mangelfull innfestning.

Det er registrert ufaglig løsning/avslutning på torvtak på utvendig bod

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner av tre med kjettingnedløp.



Mosegrodd takrenne

# Tilstandsrapport



Lekkasje i skjøt



Frostsprengt nedløpsrør

#### Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne ved bod er gjengrodd med mose.

Takrennenedløp har stedvis deformasjoner som følge av frostsprengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stigetrinn for feier anbefales montert, men grunnet slak takvinkel bør behovet avklares med det lokalt brann/feievesen.

Kostnadsestimat satt for lokal utbedring/utskiftning av takrenner.

Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående behandlet bordkledning i tre.



Vepsebøl i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er vepsebøl i ytterhjørne mot sørøst.

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med sperrekonstruksjon i tre.



Fuktmerker rundt pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Fuktmerker i trepanel rundt pipegjennomføring i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av tetting rundt pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Vinduer

TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Dører

TG 2

Bygningen har hovedytterdør i tre med malt ytterside.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse i tre oppført med bjelkelag og terrassebord. Fundament av lettklinkerblokker på terreng. Nivåforskjell mellom terrasse og terreng er stedvis målt til over 0,5 meter.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Skjevheter må sees i sammenheng med mangelfull fundamentering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

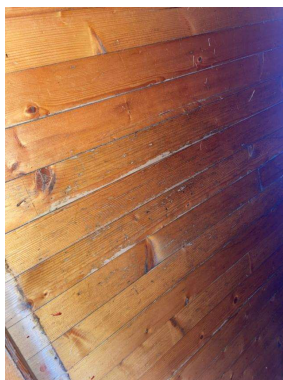
## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av heltre furubord og flislagt gulv i gang. Veggene er kledd med trepanel. Himlinger er røsta og kledd med trepanel over rundstokker av tre.



Slitasje på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Stedvis overflater med en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Se soverom og sprekker i gulv.

Det er registrert bom i fliser i gang, men ingen løse fuger/flise og 'bom' antas å skyldes et hulrom mellom lim/flis i forbindelse med legging.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver). Målingene ble gjort i gang, stue og spise-stue.

Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulv i spise-stue over en lengde på rett under 2 m.

Det er målt 16 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i stue/gang.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## Radon

TG 1

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "usikre" forekomster.

## Pipe og ildsted

TG 2

Hytta har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilmurt åpen peis. Det er tilkoblet oljefyr/kamin og sotluke.



Riss i pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsted og pipe av det lokale brann/feievesen.

Riss bør holdes under oppsikt og tiltak vurderes om forholdene skulle endre seg.

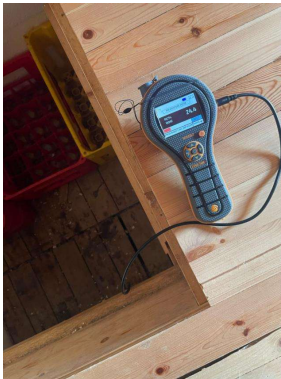
# Tilstandsrapport

## Krypkjeller

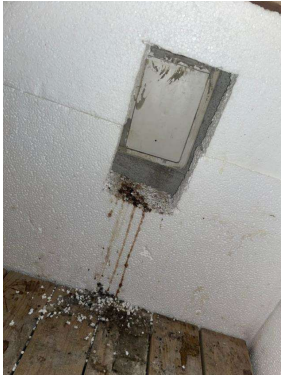
TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloftsgulv av trebord. Krypkjeller er besiktiget fra luke i stue og luke i vegg ved ytterdør.

Ved fuktmåling i bjelkelag, måles det for høye fuktverdier (vektprosent fukt) i trevirket, her med fare for ytterligere skadepotensiale i form av sopp og råteskader.



Fuktmåling i bjelkelag i innvendig luke.



Ekskrementer fra mus.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og lokal utbedring/bekjempelse av mus.

Det anbefales etablering og kontroll av eksisterende ventiler slik at disse gir tilstrekkelig ventilering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Innvendige dører

TG 2

Innvendig heltre furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre innvendige forhold

TG 1

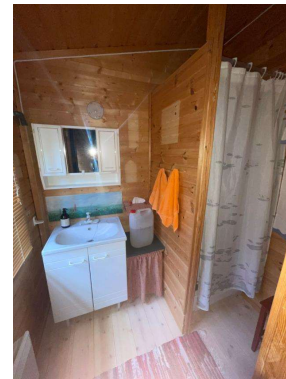
Bad.

Bad er ikke bygget som et fullverdig våtrom. Det er ikke innlagt vann og rommet.

Det er montert servantinnredning med avløp til bøtte. Gråvann fra dusj er opplyst å gå i eget avløp.

Se eget kontrollpunkt for vurdering av innvendig overflater.

Utstyr i rommet er vurdert til TG 1.



Vaskerom

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning av heltre med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og med nedfelt vaskekum av stål.



Kjøkken

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det er ved bruk av fuktmåler ved benkeinnredning med servant, er det målt fuktighet i tregulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Området med fukt bør holdes under oppsikt, da det fremstår som om forholdet skyldes vannsøl fra vannkanne.

Kostnadsestimat satt for lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Avtrekk

TG 2

Det er naturlig ventilering fra kjøkken via veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

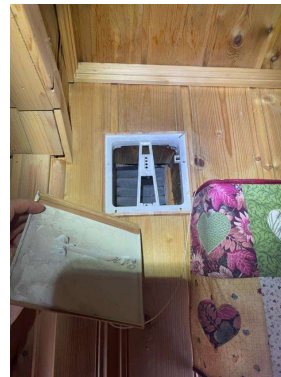
**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis skader på veggventiler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Varmesentral

TG 3

Det er installert oljefyr/kamin med dagtank på kjøkken. Jmf. forskriftskrav når innlagt strøm i bygning; Skal slike anlegg bygges om til biobrensel og/eller fjernes.



Oljefyr/kamin.

#### Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

#### Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Elektrisk anlegg

TG 2

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Det er lagt inn strøm i hytta og sikringsskap er plassert i bod og har sikringer av jordfeilautomater med kursoversikt i skap. Hytta har noe opplegg via strøm og ellers noe opplegg via solcelle/12 v.

El-anlegg er i følge eier lagt inn i 2007. Det foreligger ikke noe dokumentasjon i form av samsvarserklæring på utførte arbeider. Se utfylt egenerklæring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2007**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

8. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Det er ikke registrert anmerkninger ved anlegget av meg, men det anbefales at anlegget får en utvidet el-kontroll grunnet alder og grunnet manglende samsvarserklæring.**



Sikringsskap i bod.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Branntekniske forhold

TC 0

Brannslukningsutstyr og røykvarsler i bygget.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert



# Tilstandsrapport

## Drenering

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon og jmf. bygningsåret var dette en vanlig løsning på slike konstruksjoner.

## Grunnmur og fundamenter

TC 2

Ringmur i betongkonstruksjon med ventilert kryperom. Det er ukjent fundamentering/byggegrunn.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg

## Terrengforhold

TC 2

Eiendommen flat til kupert naturtomt. Ved kontroll av NVE-faresoner/kart. Ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for flom og i nærhet til aktsomhetsområde for skred.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## Septiktank

TC 2

Biotank tilknyttet utedo i deler av krypkjeller/utvendig. Utvendig lufting og luke for tømning.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

1999

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i brev fra kommunen datert 03.02.2017.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Anneks i laftet tømmer oppført på søylefundament i betong og bjelkelag/tresøyler. Saltak i sperrekonstruksjon med innvendig røsta himling. Tak er teknet med torv. Innvendig er det plassbygd seng/køyeseng.

Åpent lager/vedskjul av isolert bindingsverk inntil østre langvegg. Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

#### Avvik/mangler:

- Det er ikke montert takrenner for kontrollert bortledning av takvann.
- Værslitte stokker, ytterdør og vinduer.
- Det er ikke registrert røykvarsler/brannslukningsutstyr innvendig.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

73 m<sup>2</sup>/66 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* 2 Gang, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Soverom, Bod, Vaskerom

*Andre bygg:* Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 8 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

# Kr 3 400 000

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 3 550 000

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

3 400 000

### Konklusjon markedsverdi

**3 400 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM  | SALGS DATO | PRISANT   | PRIS             | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Gravafjellvegen 29 ,2985 TYINKRYSSET<br>60 m <sup>2</sup> 1974 3 sov | 12-09-2021 | 3 750 000 | <b>3 950 000</b> | 0         | 3 950 000 | <b>65 833</b>       |
| 2 Gravafjellvegen 31 ,2985 TYINKRYSSET<br>59 m <sup>2</sup> 1975 3 sov | 28-08-2022 | 2 990 000 | <b>3 500 000</b> | 0         | 3 500 000 | <b>59 322</b>       |
| 3 Uranosvegen 11 ,2985 TYINKRYSSET<br>64 m <sup>2</sup> 1977 4 sov     | 28-08-2022 | 2 200 000 | <b>2 600 000</b> | 0         | 2 600 000 | <b>40 625</b>       |

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Kommunale avgifter (stipulert)   | Kr.        | 3 000         |
| Forsikring og vedlikeholdskostnader (stipulert)  | Kr.        | 12 500        |
| Veiavgift, hytteforening og evt. løypelag kommer i tillegg og er ikke medtatt/stipulert. | Kr.        |               |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>   | <b>Kr.</b> | <b>15 500</b> |

## 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        |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>1 350 000</b> |

### Anneks

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 220 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 50 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>  | <b>Kr.</b> | <b>170 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 520 000**

## Tomteverdi

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

|                   |     |           |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 2 050 000 |
|-------------------|-----|-----------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 2 050 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 550 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

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

## 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. [Vi du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |           |          |  | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|-----------|----------|--|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM     | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)  |                       |
| Etasje     | 73                            | 66        | 7        | Gang , Vaskerom, Stue , Kjøkken , Spisestue, Soverom , Soverom 2, Gang 2 | Bod m/do              |
| <b>Sum</b> | <b>73</b>                     | <b>66</b> | <b>7</b> |  |                       |

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunkt.  
Utvendig bod er medtatt i oppmålt areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Det er avvik på fasade mot øst. Denne er ikke bygget jmf. stemplede tegninger. Utebod er medtatt på tegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Anneks

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |          |          |                     | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|----------|----------|---------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM    | S-ROM    | Primærareal (P-ROM) |                       |
| Etasje     | 8                             | 0        | 8        | Soverom             |                       |
| <b>Sum</b> | <b>8</b>                      | <b>0</b> | <b>8</b> |                     |                       |

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunkt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

---

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

**Krav for rom til varig opphold**

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 04.8.2023 | Tor Audun Eriksen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3454 VANG | 6    | 70   |      | 0    | 2465.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Langeskavlvegen 8

### Hjemmelshaver

Wold Kjell Oddvar 1/1

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Eidsbugarden i Vang kommune. Avstand til Tyinkrysset er ca. 23,5 km. Eiendommen har gode solforhold og vid utsikt utover vannet Bygdin med fjellområder rundt eiendommen. Flotte turmuligheter sommer og vinter i umiddelbar nærhet mot bla. Jotunheimen.

### Adkomstvei

Sommervei med parkering ved hytta. Vinterstid er det parkering ved Tyn og det må benyttes ski, eller leie av scooter/beltebiltransport til Eidsbugarden.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann og vann må medbringes.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplanen er området avsatt som LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom og i nærhet til aktsomhetsområde for skred.

### Om tomten

Eiendommen har naturtomt i åpent fjellandskap.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring        | 03.08.2023 |  | Gjennomgått      | 11    | Ja      |
| Rekvirent            |            | Opplysninger pr. epost/telefon                               | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Offentlige planer    | 18.12.2014 | Kommuneplan<br>- 2015-2027 -<br>Føresegner og retningslinjer | Ikke gjennomgått | 24    | Nei     |
| Tegninger            | 13.05.2003 |  | Gjennomgått      | 3     | Ja      |
| Infoland.no (Ambita) | 01.08.2023 |  | Gjennomgått      | 4     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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, bygningsesakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningsesakkyndig 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/UQ1388>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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