

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Briskegrende 53, 2930 BAGN
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 14, bnr. 163

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 19145-1303

Referansenummer: WG7475

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrmester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte og anneks er oppført ca 1999 med ferdigattest fra 2001. Bygget er oppført med laftet tømmer og torvtak.

Våtrom i bygget har løsning typisk for hytter i forhold til tømmervegger. Våtrom mangler tettesjikt på gulv og sluk. Gulv har delvis fall bort fra dusjkabinett. Badet mangler mekanisk avtrekk.

Noen tg2 punkter er registrert grunnet mindre kravvavvik og alder. Bygningsdeler kan likevel ha tilstrekkelig funksjon i noe tid.

Det er gitt tg3 på punkter i våtrom , takkonstruksjon, og manglende rekkverk utvendig trapp. Utbedring takkonstruksjon i 2024 er ikke tilstrekkelig. Nye tiltak må gjennomføres for å sikre konstruksjonen.

Det er spor etter vann med misfarhing i bad under hull der tidligere lufterør var montert. Forholdet må sjekkes ut.

Innhentede tegninger stemmer godt overens med oppførte bygg vedrørende planløsning. Fasadetegninger er speilvente i forhold til oppført bygning.

Det er registrert aktivitet av mus i kjøkken, bjelkelag og i kryprom under bygget.

Uthus med normal tilstand ut fra alder og byggemåte.

Generelt fremstår bebyggelsen som i normal bruksmessig stand.

Løpende vedlikehold må påregnes. Behov for utskifting av bygningsdeler/ komponenter vil kunne oppstå med alder på ca 26 år.

For detaljer vises det til bygningsdels beskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av torv

Takrenner av tre med kjettingnedløp

Yttervegger av laftet tømmer

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser.

Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Luftespalter over kubbinger mellom sperrer.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser.

Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Luftespalter over kubbinger mellom sperrer.

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Utvendig omramming med utenpåliggende listverk.

Isolert ytterdør med malte overflater, vindusfelt og sylindrlås.

Terrassedør med brystning og glassfelt.

Normal funksjon ved befaringen

Terrasser er bygd i impregnerte materialer. Rekkverk med stående spiler av beisende materialer.

Utvendig trapp av impregnerte materialer. Trappa har 2 trinn av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel. Ved inngangen er det skiferheller på gulv. Varmekabler i gulv med skifer.

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel. Ved inngangen er det skiferheller på gulv. Varmekabler i gulv med skifer.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med asfaltimpregnerte plater anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker. Bæring under midten av bjelkelag med ståldrager.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.

Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som svært høy.

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert under bjelkelag i kryprom. Pipe er murt sammen med brannmur, pussede og malte overflater innvendig.

Over tak er det metallbeslag i overgang pipe takteking. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk har pussede overflater over tak. Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Tretrapp med repot

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmen. Dørblad har speilprofiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med skifergulv og vegger av laftet tømmer

Vegger med laftet tømmer. Himling med trepanel.

Skifergulv på båstøp over antatt bjelkelag.

Det er ikke registrert membran/tettesjikt. Avløp fra dusjkabinett ser ut til å være ført ned i gulv i avløpsrør. Sluk ikke registrert.

Det er montert badstuemodul, innredning med servant, dusjkabinett og toalett i våtrommet. Innstallasjoner er ikke funksjonstestet. Eier opplyser om normal funksjon. Badstue og toalett fra 2015-16. Øvrig installasjoner noe eldre.

Kun ventilering via vindu.

Vegger rundt badet består av massive tømmervegger. Hulltaking er ikke mulig. Det er gjennomført fuktsøk rundt og i rommet uten å avdekke målbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre fronter med speilprofiler. Delvis integrerte hvitevarer. Heltre benkeplate.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med rør-i-rør. Noe kobberrør i bod. Varerør med åpne ende

Beskrivelse av eiendommen

ved alle tilkoblingspunkt.

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Ikke registrert skader ved befaringen. Alder er ca 25 år, behov for vedlikehold vil kunne oppstå.

Bygget har ventiler med luftevinduer og ventiler i vinduer.

Varmtvannstank med begrenset størrelse er montert i bod.

Bygget har elanlegg med utenpåliggende ledninger, kontakter og brytere. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

I områder der ringmur er synlig er det stedvis grunnfjell i dagen, det er antatt at fundament er ført ned på fjell. Det presiseres at kun deler av mur er synlig.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng. I synlige områder heller terreng i hovedsak bort fra ringmur/ fundament.

Dreneringen ser ut til å ha tilstrekkelig funksjon. Det presiseres at drenering med naturlig avrenning kan være sårbar for endringer på terreng og andre forhold som naturlig oppstår eller blir tilført.

Funksjon ved befaringen tilsier tg1. Behov for tiltak vil kunne oppstå.

Fundament består av ringmur av betong. Noe punktfundament under bygget og under terrasser. Fundament fremstår som stabilt og i normal stand ut fra alder. Fundamenter terrasser er vurdert under punkt for terrasser.

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Bygget er tilkoblet privat avløpsanlegg med septikkummer og overløpsgrøft. Anlegg uten tilgjengelig dokumentasjon ved befaringen.

Vanntilkobling fra borehullsbrønn etablert 2016.

Septiktank er opplyst å være av glassfiber. Synlige lokk av betong over terreng. Tg satt ut fra alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	124 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

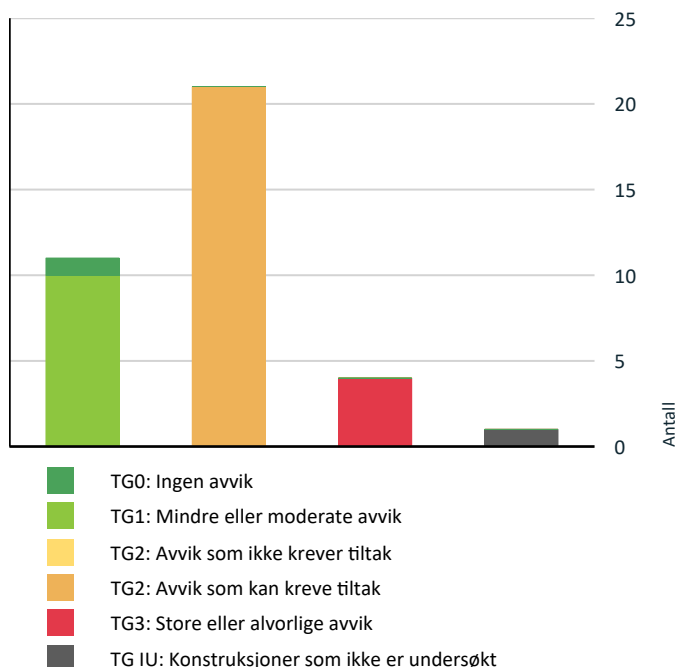
Fritidsbolig

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

Planløsning innhentede tegninger stemmer godt overens med tegninger. Tegninger fasade fremstår som speilvendte.

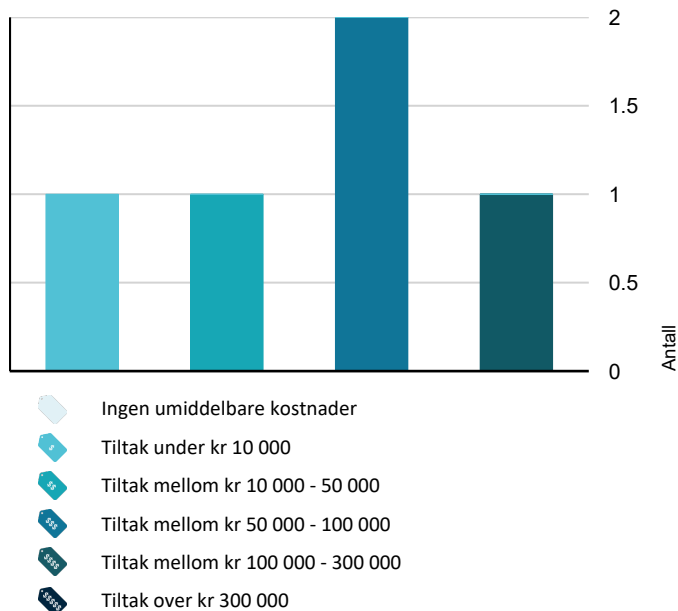
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.
Kryprom er kun inspisert fra luke i enden av kryprommet.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen 2024 er det varmegrader og regnvær. Ved befaringen oktober 2025 er det snø på terreng og kuldegrader.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.

Eier/ rekviert har gitt opplysninger om byggeår, årlige kostnader, og annen informasjon om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft overbygda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Kommunen opplyser i epost at tegninger er godkjent 1999, dette er lagt til grunn for byggeår.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal hyttestandard med innlagt vann, strøm og avløp.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. Det er likevel slik når bygningsdeler/ komponenter har alder 25 år vil behov for utskiftinger kunne oppstå plutselig. Løpende vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Lagt inn vann og avløp
------	---------------	------------------------

2015	Ombygging	Etablert badstue
------	-----------	------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av torv

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det er registrert noe innsig ved tidligere lufting for toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelen er kun innsisert fra terreng. Det anbefales at taktekkingen sjekkes med inspeksjon på taket og at eventuelle tiltak/vedlikeholdsbehov vurderes.

Tekking over tak ved tidligere lufting toalett må sjekkes.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av tre med kjettingnedløp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner har lekkasjer

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Lekkasje takrenner må utbedres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktinnsig ved noen hjørner og ved vindu spisestue. Forhold rundt vindu skal være utbedret i 2024 i følge eier. Forhold med misfarging ved noen hjørner holdes under oppsikt og tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak med tetting av områder med spor etter fuktinntrengning må gjennomføres. Treverk i vegg konstruksjoner som blir utsatt for fukt over tid vil kunne utvikle skade med blant annet råte.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft overbygda

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling. Luftespalter over kubbinger mellom sperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det har vært råteskade i konstruksjon i front av veranda, denne skal var utbedret av forsikringsselskap i 2024. Tiltak i bærende konstruksjoner kan være søknadspliktig, opplysninger om dette er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Ved befaringen oktober 2025 fremstår tiltak på bæring i front av terrasse som forskjøvet. Visuelt ser det ut som tiltaket er noe svakt og har gitt noe etter. Bærende stolpe for denne konstruksjonen har begrenset understøtte/ opplagring. Status er at reparasjon råteskade ikke har vært utført på tilstrekkelig måte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjon for tak over terrasse må sjekkes ytterligere og tiltak gjennomføres for å sikre konstruksjonen. Eksisterende løsning tilsier at sammenbrudd ved for eksempel snølast kan skje. Eier opplyser å ha innhentet pristilbud på utbedring. Tidspunkt for utbedring er ikke kjent.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling. Luftespalter over kubbinger mellom sperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hoveddelen av taket/ konstruksjonen fremstår i utgangspunktet som i normal stand ved befaringen.

Det har vært råteskade i konstruksjon i front av veranda, denne skal være utbedret av forsikringselskap i 2024. FDV / dokumentasjon utførelse er ikke tilgjengelig ved befaringen. Tiltak i bærende konstruksjoner kan være søknadspliktig, opplysninger om dette er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Ved befaringen oktober 2025 fremstår tiltak på bæring i front av terrasse som forskjøvet. Visuelt ser det ut som tiltaket er noe svakt og har gitt noe etter. Bærende stolpe for denne konstruksjonen har begrenset understøtte/ opplagring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dokumentasjon for utførte arbeider i regi av forsikring innhentes. Konstruksjon for tak over terrasse må sjekkes ytterligere og tiltak gjennomføres for å sikre konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer - 2

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Utvendig omramming med utenpåliggende listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utenpåliggende listverk vil føre til at vann kan renne langs vegg bak lister og ned på vindu og videre ned i vegg. Det er spor etter vannrenning ved noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løsning med utvendig utenpåliggende omramming er vurdert som svak løsning på værutsatte vegger. Tiltak vurderes. Eksisterende løsning vil kunne føre til at vann renner ned bak utvendig omramming og forårsaker skade på vindu og vegg.



TG 1 Vinduer

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.



TG 1 Dører

Isolert ytterdør med malte overflater, vindusfelt og sylinderlås. Terrassedør med brystning og glassfelt. Normal funksjon ved befaringen

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er bygd i impregnerte materialer. Rekkverk med stående spiler av beisende materialer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk måler 89,2 cm. Dette er rett under krav ved oppføringsstidspunkt.

Det er registrert en del skjevheter i terrasse. Fundamenteringsmåte med punkter på terreng tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes. Noen punkter fremstår som noe ustabile. Tresøyler med en noe utradisjonell utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverket høynes noe. Eksisterende rekkverk vil normalt sett være tilstrekkelig ved normal forsiktig bruk. Tiltak for å stabilisere fundamentering/ søyler anbefales gjennomført for å sikre stabilitet i konstruksjonen. Det må gjennomføres tiltak under bærende søyler for å sikre tilstrekkelig opplagring for disse.



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av impregnerte materialer. Trappa har 2 trinn av treverk.

Vurdering av avvik:

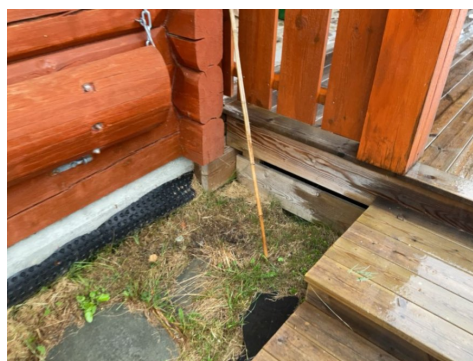
- Det er ikke montert rekkverk.

For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverk på trapp monteres

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater - 2

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel. Ved inngangen er det skiferheller på gulv. Varmekabler i gulv med skifer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

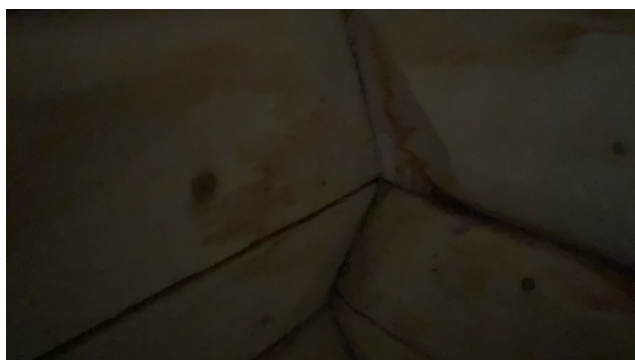
- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder blant annet i himling nedenfor pipe og i hjørner innvendig laftede yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring av misfarget treverk anbefales. Forebyggende tiltak sees i sammenheng med tiltak yttervegger/ tak må gjennomføres for å forebygge skader. Fukt i treverk over tid vil kunne føre til fukt/råteskader.



TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel. Ved inngangen er det skiferheller på gulv. Varmekabler i gulv med skifer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med asfaltimpregnerte plater anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker. Bæring under midten av bjelkelag med ståldrager.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

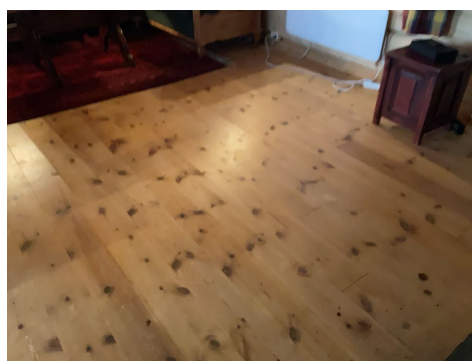
Det er registrert noe knirk i gulv ved gange og noe svikt i område ved kjøkken. Høydeforskjeller på innvendig gulv er målt til mellom 15-30 mm på utvalgte målepunkt. Det presiseres at det kan forekomme andre høydeforskjeller i bygget som ikke er fanget opp på utvalgte målepunkt. Ved befaringen er det registrert aktivitet av mus i åpning gulv i hjørne kjøkken.

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.

Tiltak knirk/ svikt må vurderes forbedret for å eliminere dette. Bevegelse i konstruksjoner vil forårsake lyd ved gange og vibrasjon/ bevegelse i installasjoner/ innredning plassert på konstruksjonen.

Tiltak for å stenge ute mus må iverksettes. Aktivitet av mus vil over tid kunne føre til luktproblematikk og skade på isolasjon og bygningsmaterialer.



TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som svært høy.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil normalt sett ikke stilles krav til at det gjennomføres radonmålinger på fritidsboliger som benyttes til privat bruk. Dersom bygninger som benyttes til regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert under bjelkelag i kryprom. Pipe er murt sammen med brannmur, pussede og malte overflater innvendig. Over tak er det metallbeslag i overgang pipe takteking. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk har pussede overflater over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende ildfast materiale foran peisovn. Plassering av sotluke i krypkjeller er uheldig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Plate eller annen løsning med ildfast materiale i tilstrekkelig omfang foran peisovn bør etableres
En må vurdere eventuelle tiltak med sikring underside bjelkelag ved feieluke.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiging er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.

! TG 2 Kryp Kjeller

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller regnes for å være en risiko konstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Konstruksjoner som vurderes som risiko konstruksjoner må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak vurderes fortløpende i forhold til å forebygge skader på konstruksjoner.

! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med repot

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpning mellom opptrinn er målt til 11,3 cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å redusere åpninger mellom opptrinn vurderes.
Store åpninger mellom opptrinn kan føre til skade ved uhell eller for eksempel lek.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmer. Dørblad har speilprofiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med skifergulv og vegger av laftet tømmer

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med laftet tømmer. Himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

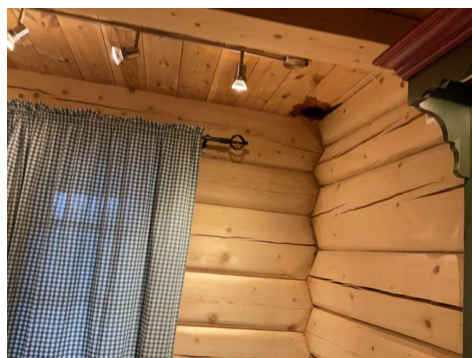
- Det er avvik:

Det er misfarging i himling og på vegg ved hull for demontert lufterør. Vegger i våtsoner av trematerialer er normalt sett vurdert som uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfarging treverk ved tidligere lufterør bør utbedres. Trevegger i våtsoner er beskyttet med vegger i dusjkabinett. vann må uansett brukes med forsiktighet. Vannspøl på trevegger uten membran vil kunne føre til skade på treverk og konstruksjoner. For å oppnå tg 0 eller 1 må tettesjikt / sprutsikre materialer etableres i våtsoner.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Skifergulv på båstøp over antatt bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert motfall mot sluk i deler av badegulv. Øvrige steder er det tildels flatt. Noe misfarging på gulv ved toalett under hull i himling for tidligere lufterør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredstille krav til fall/ oppnå tg 0 eller 1 må fallforhold på gulv utbedres.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke registrert membran/tettesjikt. Avløp fra dusjkabinett ser ut til å være ført ned i gulv i avløpsrør. Sluk ikke registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Sluk bør etableres. Tiltak må sees i sammenheng med tiltak på badegulv i forhold til fall.

Manglende membran i våtsoner tilsier at skader kan oppstå ved vannsøl/ sprut mot disse overflatene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



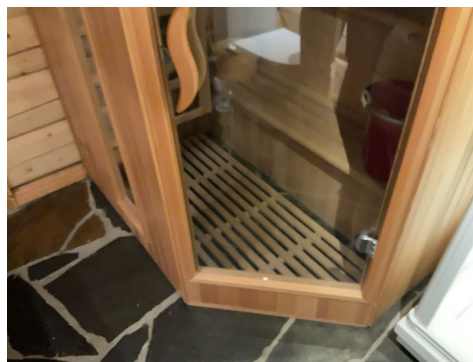
ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert badstuemodul, innredning med servant, dusjkabinett og toalett i våtrommet. Innstallasjoner er ikke funksjonstestet. Eier opplyser om normal funksjon. Badstue og toalett fra 2015-16. Øvrig innstallasjoner noe eldre.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Kun ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Våtrommet mangler tilstrekkelig ventilering. Dusjing sammen med bruk av badstue modul tilsier at rommet har behov for ventilering tilpasset bruk/ funksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Avtrekk/ ventilering med tilstrekkelig kapasitet må etableres.

Manglende ventilering kan føre at vandamp legger seg på treverk og skader dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger rundt badet består av massive tømmervegger. Hulltaking er ikke mulig. Det er gjennomført fuktsøk rundt og i rommet uten å avdekke målbar fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Vegger av tømmer gjør at hulltaking ikke er gjennomført.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre fronter med speilprofiler. Delvis integrerte hvitevarer. Heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er fuktskjolder og slitasje på benkeplater og skapbunn i skap under vask. Det er registrert aktivitet av mus i benkeskap ved befaringen 2025.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

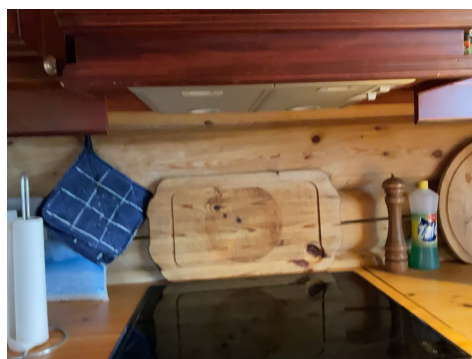
Overflater med slitasje og misfarging må utbedres. Slitasje på overflater rundt vask vil kunne føre til at benkeplate trekker vann ved søl rundt vask. Tiltak med tetting mot mus må gjennomføres.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør med rør-i-rør. Noe kobberrør i bod. Varerør med åpne ender ved alle tilkoblingspunkt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

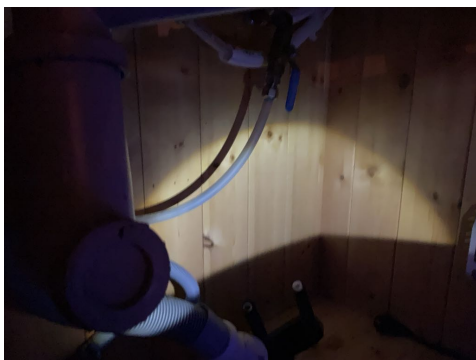
Varerør er drenert til rom med tregulv.

Det mangler muffer mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk og i bad.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tiltrak for å lede eventuelt lekkasjevann til avløp må etableres. Manglende tiltak vil kunne føre til at lekkasjevann renner ut i konstruksjoner og skader disse.



TG 1 Avløpsrør

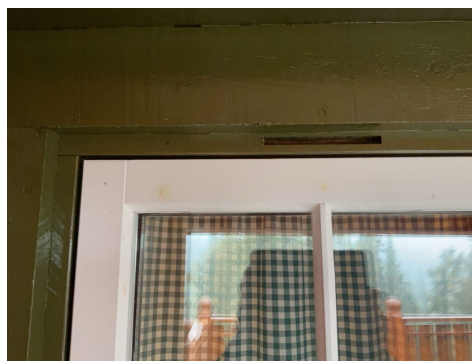
Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Ikke registrert skader ved befaringen. Alder er ca 25 år, behov for vedlikehold vil kunne oppstå.

Årstall: 1999 Kilde: Eier



TG 1 Ventilasjon

Bygget har ventilering med luftevinduer og ventiler i vinduer.



TG 2 Varmt vannstank

Varmt vannstank med begrenset størrelse er montert i bod.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Montert i rom uten sluk

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Lekkasje fra varmtvannstank kan renne ut på gulv uten sluk og videre til konstruksjoner og skade disse.



Tilstandsrapport

! 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 bygningssakkyndig 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.

Bygget har elanlegg med utenpåliggende ledninger, kontakter og brytere. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999 Ingen dokumentasjon tilgjengelig.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at alle elarbeider er gjort av registrert elforetak.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
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 Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branntillop.

Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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 Elanlegg fremstår som helt og med normal funksjon. Om ikke elkontroll er påkrevd vil det uansett være en god forsikring at dette gjennomføres med jevnlige intervaller.

Generell kommentar

Ved befaringen er det normale funksjoner på lys. Anlegget er ca 25 år. Utvidet elkontroll anbefales.



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig 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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I områder der ringmur er synlig er det stedvis grunnfjell i dagen, det er antatt at fundament er ført ned på fjell. Det presiseres at kun deler av mur er synlig.



! TG 1 Drenering

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng. I synlige områder heller terreng i hovedsak bort fra ringmur/ fundament. Dreneringen ser ut til å ha tilstrekkelig funksjon. Det presiseres at drenering med naturlig avrenning kan være sårbar for endringer på terreng og andre forhold som naturlig oppstår eller blir tilført. Funksjon ved befaringen tilsier tg1. Behov for tiltak vil kunne oppstå.



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament består av ringmur av betong. Noe punktfundament under bygget og under terrasser. Fundament fremstår som stabilt og i normal stand ut fra alder. Fundamenter terrasser er vurdert under punkt for terrasser.



! TG 2 Terrengforhold

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert noen områder med begrenset fall fra mur og med noe delper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå vannansamlinger på områder med delper og lite fall vil det være naturlig å gjennomføre terrengtilpassing. Vann som blir ledet mot mur/ fundament kan over tid påvirke fundament og føre til bevegelse og skader.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget er tilkoblet privat avløpsanlegg med septikkummer og overløpsgrøft. Anlegg uten tilgjengelig dokumentasjon ved befaringen. Vanntilkobling fra borehullsbrønn etablert 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Dokumentasjon utvendig anlegg er ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Dokumentasjon for utvendig anlegg bør fremskaffes.

! TG 1 Septiktank

Septiktank er opplyst å være av glassfiber. Synlige lokk av betong over terreng. Tg satt ut fra alder.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthusbygg.

Byggeår

2016

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard uisolert bygning

Vedlikehold

Løpende vedlikehold må gjennomføres ut fra vanlige / normale intervaller for bygningstypen. Tilstand er ikke vurdert.

Beskrivelse

Uthusbygg fra 2016

Fundamentering består av punkter på terreng under bygget.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og pulttak med sperrer.

Bindingsverksvegger

Utvendige overflater av stående trepanel.

Takkonstruksjon med sperrer og mønedrager.

Taktekking av takplater av torv.

Ytterdør av lemmedør med hengelåsbeslag.

Innvendig er det tregulv

Noe luftespalter mellom sperrer med åpninger som kan gi tilgang for mus etc.

Uisolert uthusbygg for lager av utstyr og ved.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

124 m²/121 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 4 Soverom, Vindfang, Gang, Bad, Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 3 200 000

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

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

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 vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hellebekkgrend 33 ,2930 BAGN 106 m ² 2004 4 sov	07-06-2024	4 200 000	4 200 000		4 200 000	38 532
2 Briskegrende 47 ,2930 BAGN 63 m ² 1998 3 sov	15-10-2023	1 900 000	2 205 000		2 205 000	35 000
3 Briskegrende 44 ,2930 BAGN 55 m ² 1999 2 sov	21-09-2020	1 900 000	1 900 000		1 900 000	34 545
4 Hellebekkgrend 27 ,2930 BAGN 80 m ² 2005 3 sov	25-08-2025	2 900 000	2 700 000		2 700 000	33 750
5 Veståsvegen 924 ,2930 BAGN 97 m ² 2000 3 sov	21-09-2025	2 550 000	2 400 000		2 400 000	31 579
6 Veståsvegen 786 ,2930 BAGN 60 m ² 2010 2 sov	14-07-2025	1 900 000	1 900 000		1 900 000	30 645
7 Jordesvegen 21 ,2930 BAGN 101 m ² 1966 4 sov		2 900 000				27 358
8 Veståsvegen 888 ,2930 BAGN 83 m ² 2005 3 sov	08-09-2019	1 850 000	2 000 000		2 000 000	24 096

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

Kostnader vei og brøyting	Kr.	5 000
Renovasjon , avløpskostnad og feiing, vareiabel etter forbruk	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	16 000
Forsikring stipulert	Kr.	5 000
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 000

Teknisk verdi bygninger

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	150 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 140 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 400 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 550 000

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

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

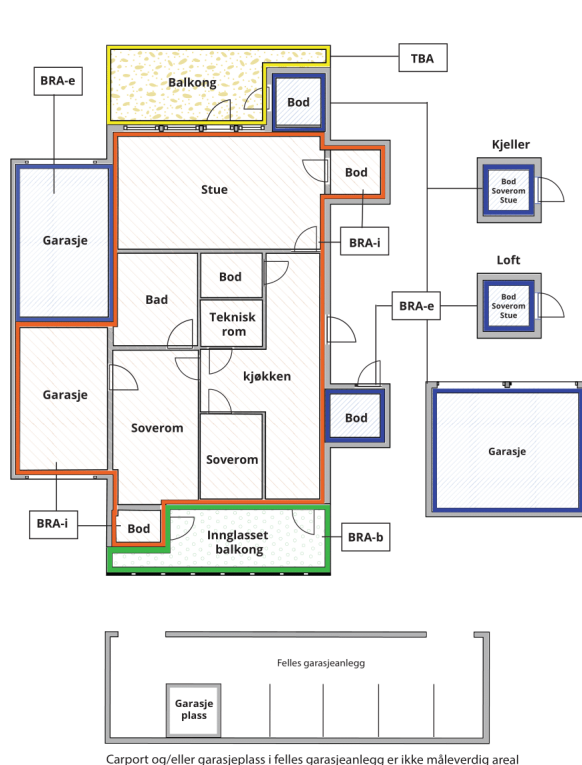
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

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: Ikke rom for varig opphold.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86	3		89	60
Hems	35			35	
SUM	121	3			60
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, vindfang, gang, bad	Bod	
Hems	Soverom		

Kommentar

Areal terrasser (TBA) er å se på som ca areal. Rom hems er definert som soverom ut fra bruk ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning innhentede tegninger stemmer godt overens med tegninger. Tegninger fasade fremstår som speilvendte.

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

Kommentar: Forsikringstaker opplyser at foretak rekvirert av forsikringsselskap har gjennomført noe utbedringer på bæring tak ved veranda og på vindue ved spisestue. FDV fra utførte arbeider foreligger ikke ved befaringen da arbeider ikke er 100 prosent ferdigstilt i følge eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømning via ytterdør og terrassedør hovedetasje. Vinduer soverom har noe snaue lysåpninger for å tilfredsstille krav til rømningsvei. Luftevindu hems tilfredsstiller ikke krav til rømningsveg.

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)
Uthus	0	10
Fritidsbolig	86	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør
		Kunde
30.10.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	14	163		0	1352.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Briskegrende 53

Hjemmelshaver

Aaslund Ellen Grethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i hyttefelt i område kalt Høvreslia, litt vest for Hellebekk. Området ligger i Bagn Vestås mot Hallingdalsdelet. Fra eiendommen er det flott utsikt til omliggende områder. Det er normalt gode solforhold på eiendommen.

Fra eiendommen er det ca 20 minutters biltur til kommunesenteret Bagn.

Fra Oslo er det vel 2,5 timers biltur. Eiendommen ligger i hyttefelt i område kalt Høvreslia, litt vest for Hellebekk. Området ligger i Bagn Vestås mot Hallingdalsdelet.

Fra eiendommen er det flott utsikt til omliggende områder. Det er normalt gode solforhold på eiendommen.

Fra eiendommen er det ca 20 minutters biltur til kommunesenteret Bagn.

Fra Oslo er det vel 2,5 timers biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på privat bomvei frem til avkjøring til hytteområde. Inn i hyttefeltet er det grusvei. Veien benyttes av eiendommer langs veien. Veien brøytes gjennom vinteren. Fra parkering ved hytteveien er det sti på ca 10 meter inn til hytta.

Tilknytning vann

Privat vanntilkobling med borehullsbrønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg på eiendommen.

Regulering

Reguleringsbestemmelser gjeldene for eiendommen er Briskevollen Hytteområde. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato: 22.6.1995

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 1352 m2. Tomta ligger i åsside med noe kupert terreng. Selve tomta ligger på toppen av en liten rygge med hellende terreng. Grunnforhold på tomta er betegnet som tykk morene og innslag av aluskifer. Tomta har liten parkering ned mot veien. Tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog med bjørk og gran. Tomta ligger på ca 960 moh

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser bestemmelse om plikt til deltagelse i vedlikehold vei. Dokument er ikke innhentet.

Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart vbeskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som svært høy.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

Forsikring

Selskap

Gjensidige

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk på kommunens kartsider	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk på seeiendom.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2024	
2	11.09.2024	
3	11.09.2024	
4	11.09.2024	
5	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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 boligomsetningen. 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/WG7475>

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