





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Kviissyndin 162, 2973 RYFOSS  
 VANG kommune  
 # gnr. 96, bnr. 113

## Markedsverdi

**4 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 21462-1332

Eiendomsverdi ref nr: BB7255

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025298



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as

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.

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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

## OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger øst for vannet Nordre Syndin, i Syndin-området i Vang kommune. Fritidseiendommens bebyggelse består av fritidsbolig oppført med alt på en flate og i kjente konstruksjoner. Jamfør matrikelopplysninger er byggeår 2012, og med ferdigattest utstedt i 2015.

Det er oppdaget noen avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Bygning fremstår å ha vært i lite bruk og hoveddel av hytta fremstår tilnærmet ubrukt. Ny eier må regne med kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

**NB:**  
Det foreligger ikke noe informasjon på vanntilførsel i bygget. Ved kontroll av boligmappa.no, er det kun innlagt FDV fra utførende elektriker på bygget. Øvrige fagområder har ikke lagt inn FDV for sine arbeidere.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har saltak-konstruksjon oppført med sperrekonstruksjon og A-takstoler i tre med innredet hemsrom. Taktekkingen er av pappshingel med takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med liggende kledning i gavler.

På hems er det inspeksjonsmulighet til kneloft via luker.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ved stikkprøver er vinduer dater fra 2012 og 2022. Bygningen har malt hovedytterdør og malte terrassedører i tre. Terrasse i trekonstruksjon oppbygd med konstruksjonsvirke og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater 'Anneks' Innvendig er gulver belagt med 1 stav parkett på tilfarere. Fliser i entré. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. I stue er det rausta himling. Overflater 'Hoveddel' Innvendig er gulver belagt med 1 stav parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. I stue/kjøkken er det rausta himling med synlige limtredragere og innredet hemsrom.

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. I 'anneks' er gulver lagt opp tilfarere.

Det er montert 2. stk stålpipa i bygget. Det er tilkoblet vedovner.

Bygningen har liten krypkjeller oppbygd med betongkummer under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkost via luke i gulv i bod. Bygget har malt tretrapp opp til innredet hemsrom.

Innvendig har bygget fabrikkmalte kompakte fyllingsdører, hvitmalte karmen med dempepakning og eiketerskler.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene har fliser i våtsone og trepanel ellers. Taket har trepanel. Gulv belagt med fliser og sokkelflis på vegg. Det er gulvvarme via varmekabler. Rommet har innredning av laminerte trefiberplater. Det er montert benkeservant med skuffer, vegghengt speilskap, vegghengt skap, urinal-toalett og badekar med glassvegg.

Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg og tilluft via spalte under dørblad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med benkeskap og overskap med skrog av heltre. Det er malte glatte/profilerte heltrefronter. Benkeplaten er av heltre eik med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn x 2, komfyrvakt og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 'Anneks'. Gulv belagt med 1-stav parkett. Vegger er kledd med gulvbord av laminat. Trepanel i himling. Det er montert vegghengt skapinnredning av laminerte trefiberplater/fronter. Det er montert benkeservant og cinderella forbrenningstoalett med elektrisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk for vannrør i kryperom. Vann kan stenges via bryter/vannpumpe. Det er avløpsrør av plast.

Bygget har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og plassert i kryperom.

Sikringsskap i gang i 'Anneks' og med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap.

Det er utvendig påkoblingskap med fjernavleser på yttervegg. Det er ikke registrert røykvarslere/brannslukningsapparat i bygget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget har ringmur med støpt plate på mark. Normal byggemetode for byggeår er oppføring av på utskiftede og drenerende masser. Bygningen har ringmur av isolerte ringmurselementer istøpt betong, og med støpt plate av betong.

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, naturtomt og gruset innkjøring/parkering. Ellers lett kupert naturtomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet septiktank. Utvendige vannledninger er av plast. Det er ukjent hvor vann hentes fra/er tilkoblet

Septiktanken er av glassfiber. Synlig på tomten.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

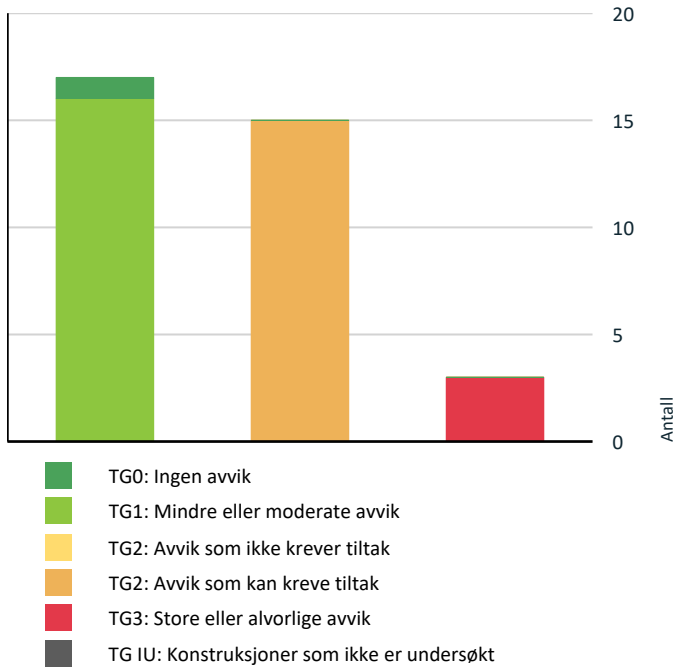
## Fritidsbolig

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

Jmf. matrikkel er det utstedt ferdigattest i 2015. Hytta er senere tilbygget i 2022, og med ferdigattest i 2024.

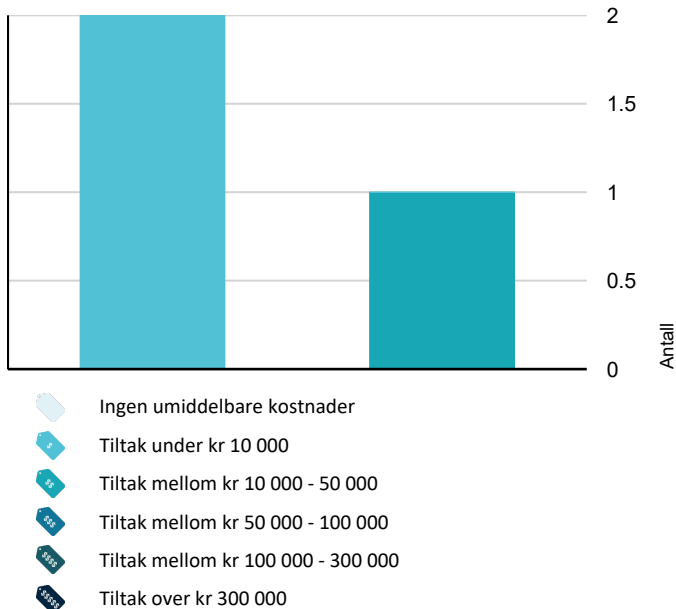
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 96/113 i Vang kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, gjennomgang av innhentet og fremvist dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er noe møblert/i bruk.

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). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Ferdigattest utstedt i 2015. Senere er hytta tilbygget i 2022 og med ferdigattest utstedt i 2024.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt sett i forhold til alder, bruk og type bygning.

### Tilbygg / modernisering

År	Byggingstype	Beskrivelse
2022	Tilbygg	Tilbygg til hytte.



Manglende takstige til begge piper.



Frostsprenget nedløp

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med liggende kledning i gavler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis manglende overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprenget nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

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

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Bygget har saltak-konstruksjon oppført med sperrekonstruksjon og A-takstoler i tre med innredet hemsrom. Ved hems er det inspeksjonsmulighet til kneloft via luker. Det mangler inspeksjonsmulighet ellers.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Begrenset lufting er registrert på 'anneks' bygget jmf. tegninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ved stikkprøver er vinduer dater fra 2012 og 2022. D

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Stedvis påbegynt værslitasje på de eldste vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte terrassedører i tre.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon oppbygd med konstruksjonsvirke og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er manglende ferdigstilling av plattinger eller tilsvarende løsning ved hovedinngang og ved terrassedør.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Oppsprukket trevirke.



Synlige skeivheter

## INNENDIG

## TG 3 Overflater

### Beskrivelse

Overflater 'Anneks' Innvendig er gulver belagt med 1 stav parkett på tilfarere. Fliser i entré. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. I stue er det rausta himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er synlige avvik på gulver i form av sprekker mellom gulvbord og sviikt i enkelte gulvbord.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Overflater - hoveddel

### Beskrivelse

Innvendig er gulver belagt med 1 stav parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. I stue/kjøkken er det rausta himling med synlige limtredragere og innredet hemsrom.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. I 'anneks' er gulver lagt opp tilfarere.

Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i stue og gang i anneks, samt gang, soverom og stue/kjøkken i hoveddel.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue (anneks) over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 20 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet. (anneks)

I gang, soverom x 3 og stue/kjøkken er det målt ca. 5 mm avvik gjennom hele etasjen.

### 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.

# Tilstandsrapport

- 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.

Tiltak med oppretting må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'overflater - Anneks'

## TG 1 Radon

### Beskrivelse

Bygget har ukjent løsning med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er montert 2. stk stålpipe i bygget. Det er tilkoblet vedovner.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist andre avvik:

Ildsted står veldig nærme brannmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avstand til brannmur bør kontrolleres mot monteringsanvisning for ovnen.



Avstand til brennbart under 30 cm



Avstand til brannmur under 10 cm

## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har liten krypkjeller oppbygd med betongkummer under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkost via luke i gulv i bod. Det er vurdert å være en krypkjeller/rom under toalettrom i 'anneks'

### Vurdering av avvik:

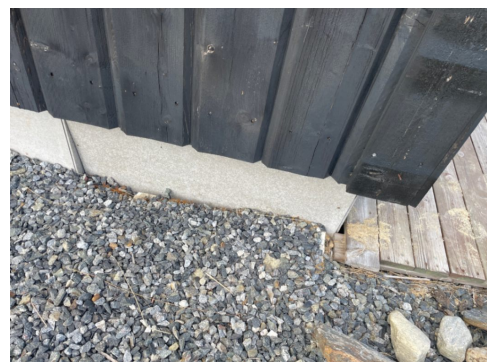
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke noe tilkomst til kryperom under toalettrom i anneks.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Kryperom under toalett i anneks. Ikke undersøkt



Rommet har dårlig ventilering.

## TG 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygget har malt tretrapp opp til innredet hemsrom. Det er ikke spesielle krav til trapp som leder til loft/hems som ikke er målbare eller til rom for varig opphold.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen mangler håndløper og lysåpningen mellom trinn er for stor, hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Hemsens har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som loftstue, ekstra soveplass osv. Det er manglende håndløper

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når arealet på hemsens ikke har måleverdig areal, vil ikke kommunen gi pålegg om at trappen skal utbedres så lenge trappen tilfredsstillende kravene i prosjekteringsfasen. Kjøper må ut fra bruk av hemsens og egen personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være. Bygningssakkyndig har ikke vurdert om reglene for personsikkerhet i prosjekteringsfasen er overholdt. Dette er det prosjekterende som er ansvarlig for.



Trapp til hems

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har bygget fabrikkmalte kompakte fyllingsdører, hvitmalte karmen med dempepakning og eiketerskler.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser i våtsone og trepanel ellers. Taket har trepanel.

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv belagt med fliser og sokkelflis på vegg. Det er gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ved kontroll av sluk er det synlig slukmansjett under klemring.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Avvik registrert rundt rørgjennomføring i gulv til urinal.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



### ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rommet har innredning av laminerte trefiberplater. Det er montert benkeservant med skuffer, vegghengt speilskap, vegghengt skap, urinal-toalett og badekar med glassvegg. Innredning fremstår ubrukt.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg og tilluft via spalte under dørblad.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16. Målt vektprosent er i grenseland og hvor evt. høyere vektprosent fukt vil kunne føre til fuktskader. Området bør holdes under oppsikt.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med benkeskap og overskap med skrog av heltre. Det er malte glatte/profilerte heltrefronter. Benkeplaten er av heltre eik med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn x 2, komfyrvakt og vannstoppsystem.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i 'Anneks'. Gulv belagt med 1-stav parkett. Vegger er kledd med gulvbord av laminat. Trepanel i himling. Det er montert vegghengt skapinnredning av laminerte trefiberplater/fronter. Det er montert benkeservant og cinderella forbrenningstoalett med elektrisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv på vegg er stedvis løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Nærmere undersøkelser og lokal utbedring.



Løs vegg



Toalettrom mangler tilluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk for vannrør i kryperom. Vann kan stenges via bryter/vannpumpe.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og plassert i kryperom.

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap i gang i 'Anneks' og med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap.

Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg. Spørsmål til eier er ikke besvart.

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**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Ja**

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

**Ja**

6. 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?

**Nei**

### Generell kommentar

Utvendig strømtilførsel påkoblingskap ligger synlig i dagen. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring med nærmere undersøkelser og nedgraving av strømførende kabel.

### Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig kabel i dagen



Sikringskap i gang

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

### Beskrivelse

Det er ikke registrert røykvarsler/brannslukningsapparat i bygget.

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**
4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Bygget har ringmur med støpt plate på mark. Normal byggemetode for byggeår er oppføring av på utskiftede og drenerende masser.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har ringmur av isolerte ringmurselementer istøpt betong, og med støpt plate av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Stedvis synlige skader på betongplater på ringmur og manglende fug/tetting mellom elementskjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.
- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.



Avvik på skjøter mellom ringmur



Synlig isopor ved annekset.



Skader på ringmursplater



Skader på ringmursplater/synlig isopor.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, naturtomt og gruset innkjøring/parkering. Ellers lett kupert naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. flom, ras- og skredfare.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet septiktank. Utvendige vannledninger er av plast. I følge eier er vann tilkoblet grunnboret brønn på eiendommen. Informasjon fra grunnboring bør fremlegges.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

# Tilstandsrapport

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

## Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TC 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Synlig på tomten.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

### 95 m<sup>2</sup>/95 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* 2 Gang, 4 Soverom, Toalettrom, Stue, Bad, Bod, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

### Kr 4 400 000

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 5 350 000

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

**4 400 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 400 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Øvre Kviissyndin 56 ,2973 RYFOSS 96 m <sup>2</sup> 2017 4 sov	24-07-2022	4 500 000	<b>5 000 000</b>		5 000 000	<b>52 083</b>
2 Sandodden 83 ,2967 LOMEN 124 m <sup>2</sup> 2022 4 sov	18-09-2022	6 990 000	<b>5 700 000</b>		5 700 000	<b>45 968</b>
3 Bøastølvegen 25 ,2967 LOMEN 79 m <sup>2</sup> 1962 0 sov	17-06-2018	1 700 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>37 975</b>
4 Kviissyndin 85 ,2973 RYFOSS 79 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	02-05-2021	2 600 000	<b>2 875 000</b>		2 875 000	<b>36 392</b>
5 Sandodden 72 ,2967 LOMEN 129 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	11-07-2021	3 800 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>32 946</b>
6 Sandodden 71 ,2967 LOMEN 120 m <sup>2</sup> 1973 4 sov	07-01-2024		<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>25 573</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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.	7 500
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>27 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Innredning av hems.	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>

### 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.	2 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 350 000</b>
--	------------	------------------

# 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	95			95	19	13	108
<b>SUM</b>	<b>95</b>				<b>19</b>	<b>13</b>	<b>108</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, toalettrom, stue, gang 2, bad, bod, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue/kjøkken		

### Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.

- Hemsens tilfredsstillende ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, den er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Jmf. matrikkel er det utstedt ferdigattest i 2015. Hytta er senere tilbygget i 2022, og med ferdigattest i 2024.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Hytta er tilbygget iht. opplysning fra rekvirent.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Soverommene er bygget under anbefalt størrelse (7 kvadratmeter) for oppholdsrom. På soverom er det avvik på vindusflate på minst 10% av gulvarealet for å sikre tilstrekkelig dagslys i rommet.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	92	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	96	113		0	1400 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kviissyndin 162

### Hjemmelshaver

Høie Guston 1/1 DØD

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger øst for vannet Nordre Syndin, i Syndin-området i Vang kommune. Kort avstand til Syndin-støga med bl.a. nærbutikk og restaurant. Eiendommen har flotte solforhold og vid utsikt utover vannet og fjellområdet rundt. I området er det fine turmuligheter sommer som vinter. I området er det preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

### Adkomstvei

Adkomst via privat gruset bomveg og med parkering på egen tomt.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløpsløsning for gråvann/urinal. Løsning/type er ikke kjent.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Se: BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVIISYNDIN

### Om tomten

Tomten ligger i lett kupert høyfjellsterreng med noe fjellskog og naturtomt rundt bygninger. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset veg og biloppstilling.

### Tinglyste/andre forhold

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

Kommunale opplysninger er ikke undersøkt utover det som er henvist til under 'dokumenter'.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2011

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt, da dette er et dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.07.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Offentlige planer	19.02.2013	BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVIISYNDIN	Ikke gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	31.08.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger	25.12.2022	Fremvist	Gjennomgått	7	Ja
Tegninger/Tilbud Tilbygg	24.02.2022	Fremvist. NB: Fasade tegninger på tilbygg er ikke fremvist.	Gjennomgått	36	Nei
Ferdigattest 2015 og 2024		Fremvist.	Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	11.03.2026	Det er gjort endringer på byggeår for tilbygg, samt opplysninger om vanntilførsel.
3	14.04.2026	
4	17.04.2026	

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/BB7255>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

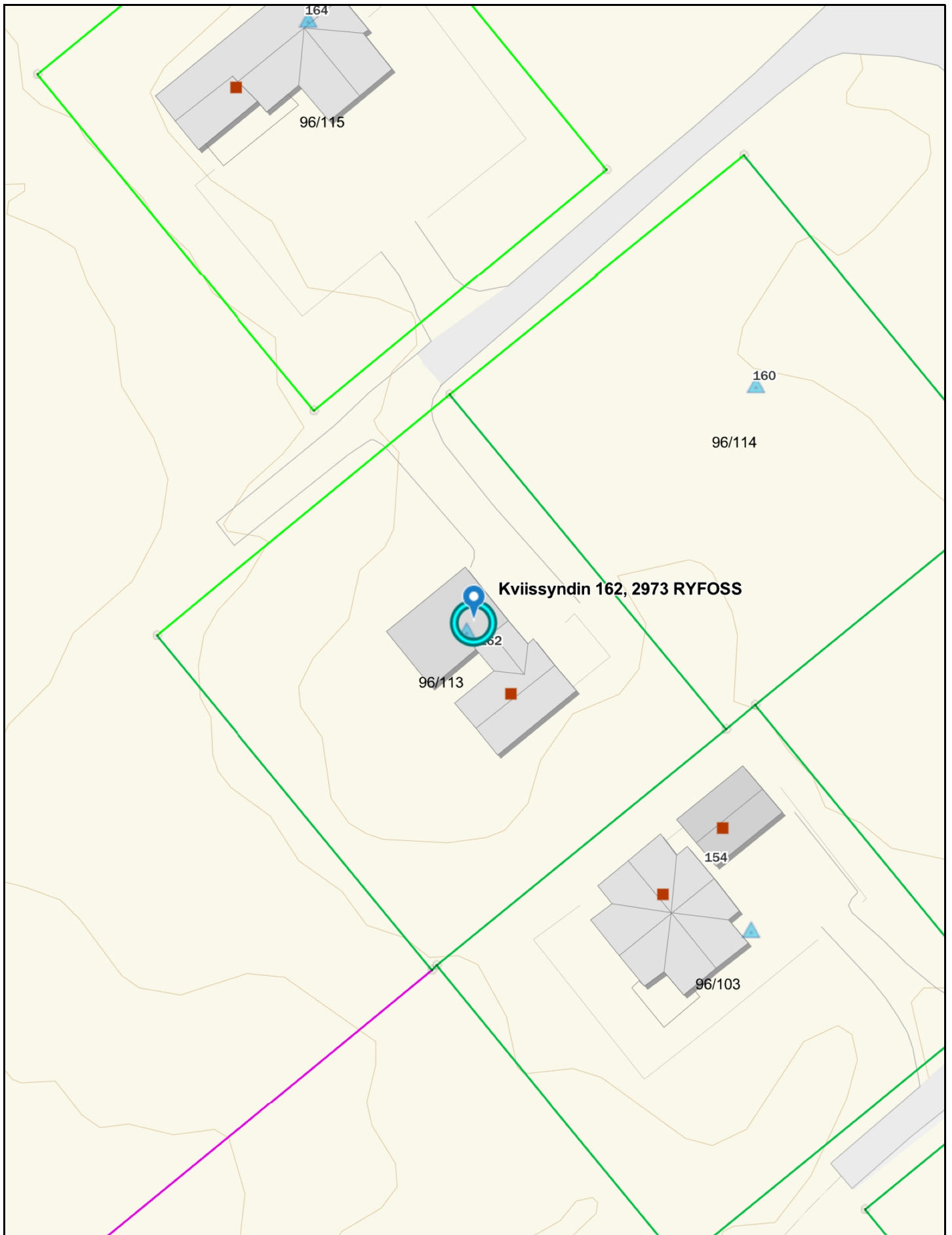


# Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum



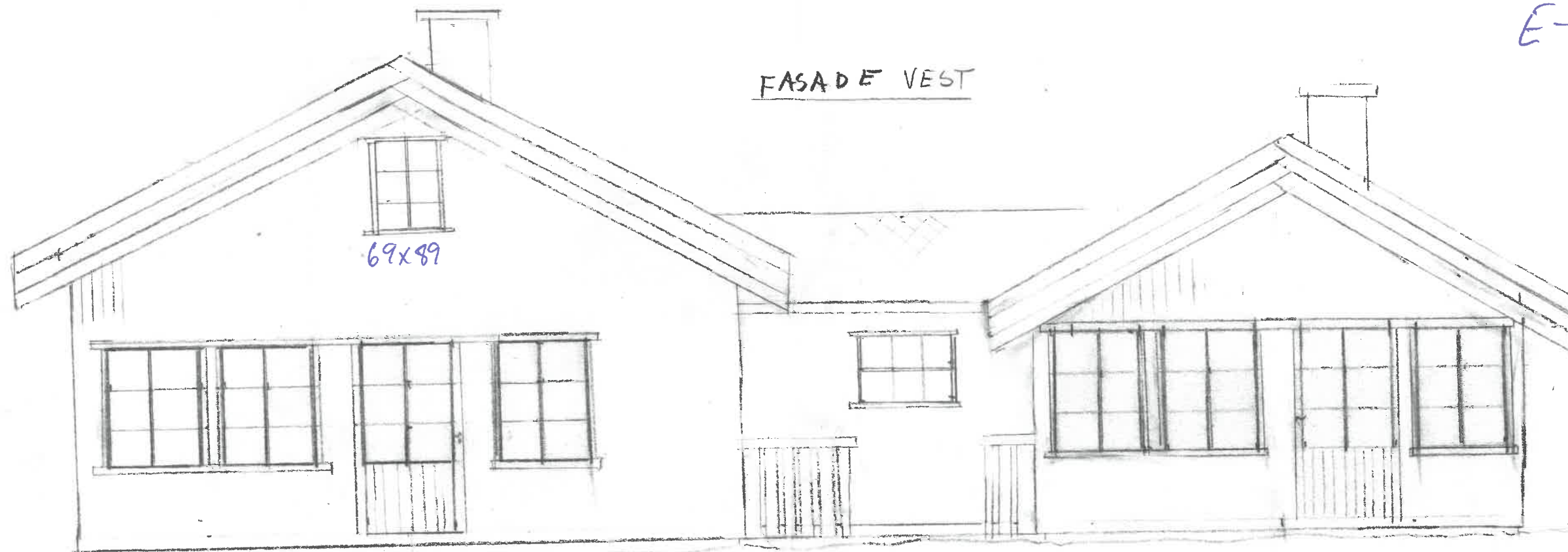
Dato: 31.08.2025 Omtrentlig målestokk: 1:457 Koordinatsystem: UTM-32N



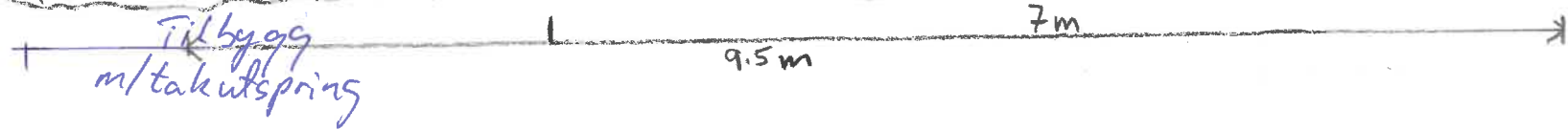
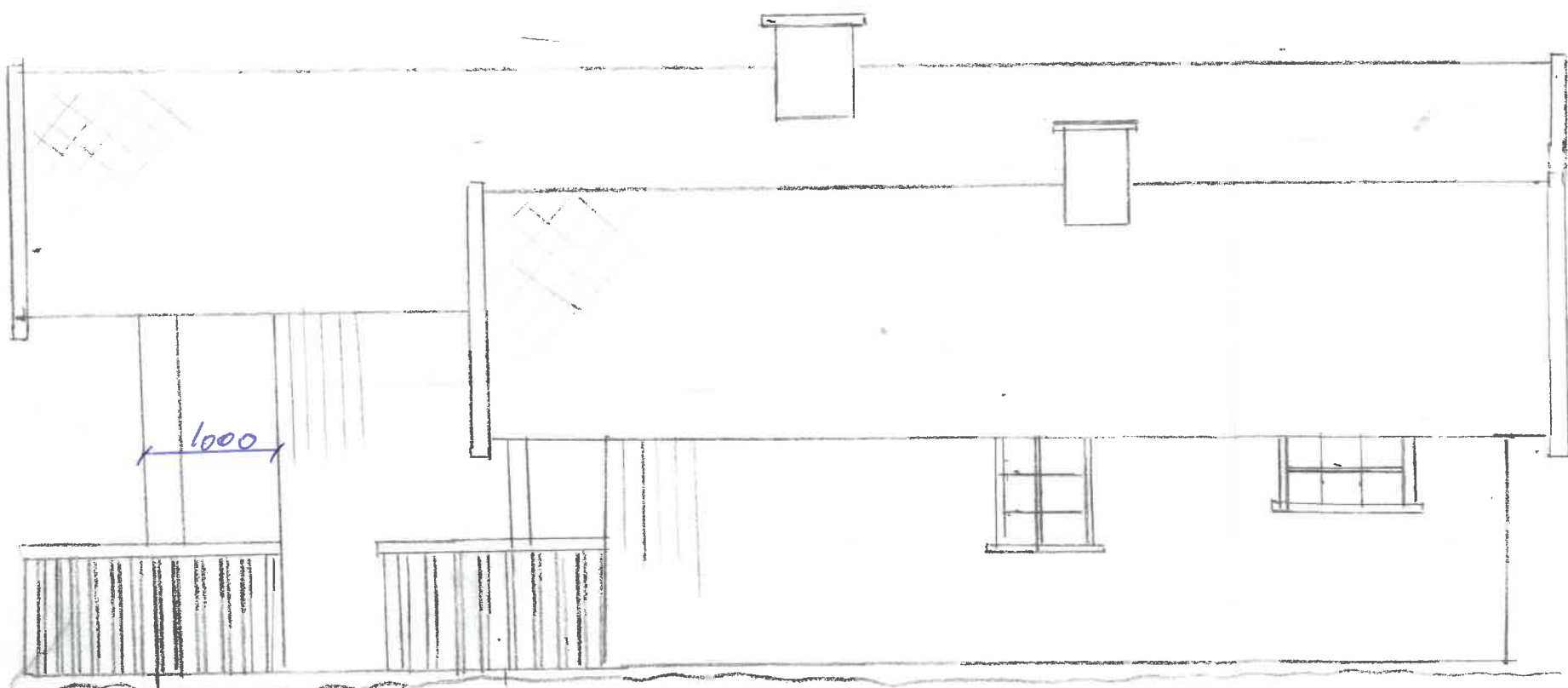


E-2

FASADE VEST



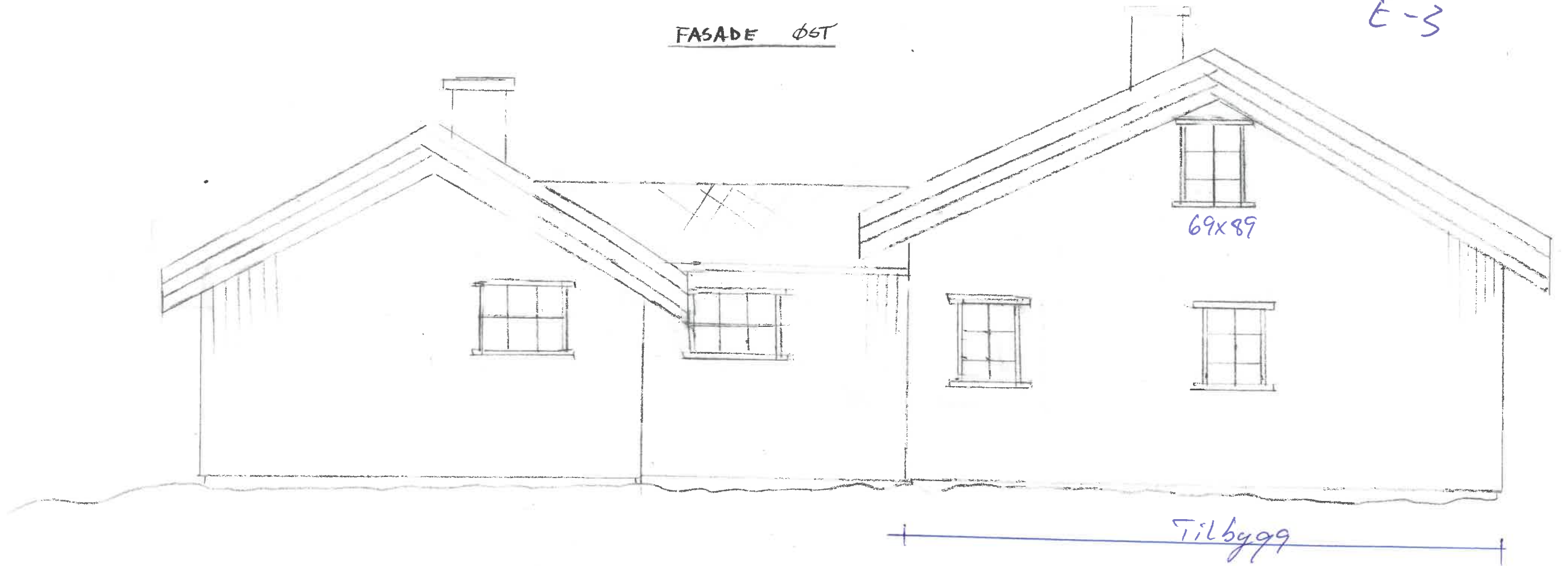
2. SØKNAD  
 REVIDERTE FASADER  
 IHP PONEBYGGE OG VINDUET



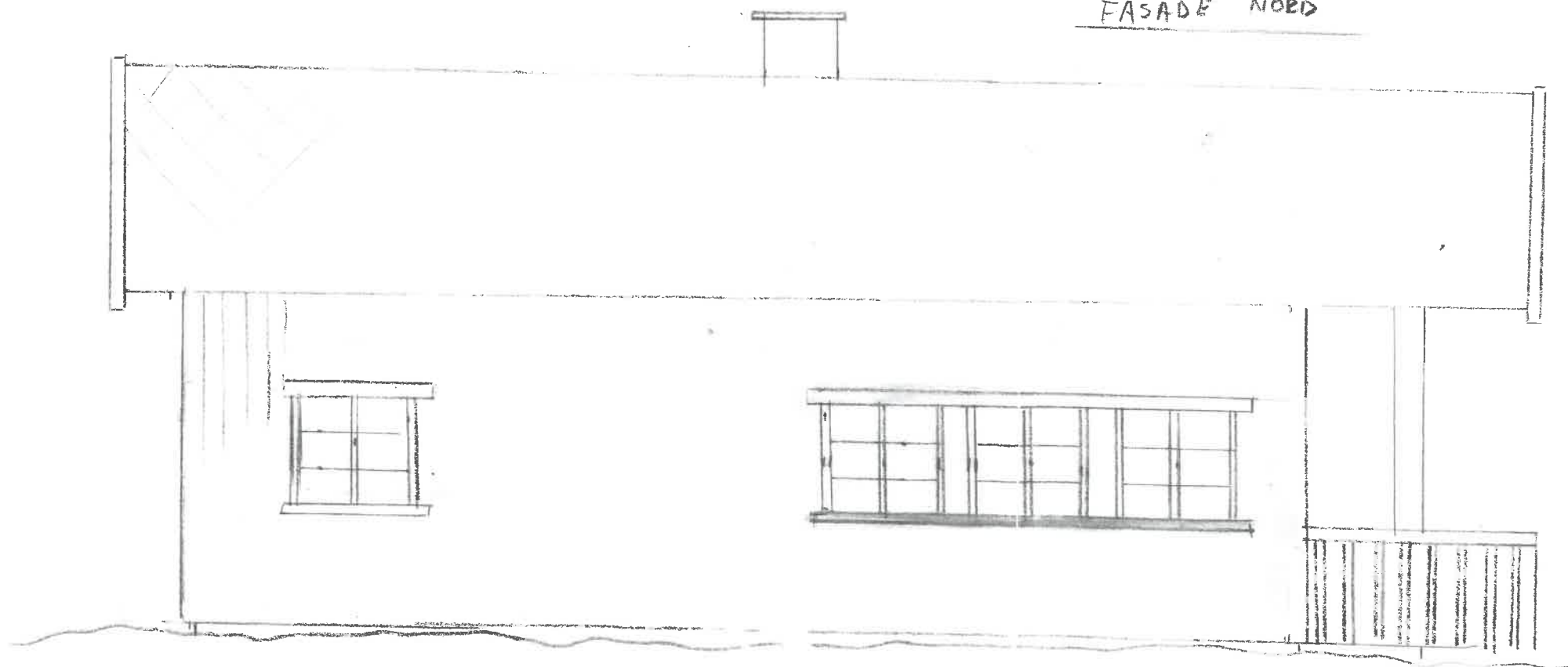
KVILSYNDIN 162	
MÅLESTOKK	1:50
G.NR. 96	B.NR. 113
HYTTE FASADER	
TORIL HØIE	

FASADE ØST

E-3



FASADE NOED



KVIISYNDIN 162	
MÅLESTOKK	1:50
G.NR. 96	B.NR. 113
HYTTE FASADER	
TORIL HØIE	

