

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Brattvollvegen 22, 2864 FALL

 SØNDRE LAND kommune

gnr. 64, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 11.05.2025

Oppdragsnr.: 22537-1015

Referansenummer: NA6781

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingenør: Ola Kjeldsberg

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

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 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 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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

BEBYGGELSE:

Fritidsbolig med primær-areal på 46 m² over én etasje.
Terrasse mot sør.
Uthus med toalettrom og oppbevaring.

STANDARD:

Fritidsboligen er fra 1964 og noe modernisert senere år.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt, som er tilnærmet flat på fremsiden. Skrånet, og noe terrassert mot vest.

Fritidsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med shingel. ca 2019. Opplyst av eier.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Takrenner skiftet i ca 2019.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Mønet skråtak.
Vinduer i varierende alder og utførelse: I hovedsak enkle vinduer med varavindu og noen med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med 2-lags energiglass.
Ytterdør med 2-lags energiglass.
Balkong med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Fundamentert med blokker direkte på grunn.
Trapper utført i i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Heltre.
Vegg: Trepanel.
Himling: Trepanel.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe, antatt teglstein. Peis montert i stue.
Murt ringmur med kryperom.
Innvendige dører med malte profilerte overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er heltre benkeplate.
Det er ikke montert avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv

lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Oppvarming med panelovner og ved.
El-anlegg med skrusikringer. Åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på soverom.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering på østsiden av hytta ble fornyet i 2018. Opplyst av eier.
Murt grunnmur, utført med murte blokker.
Grunnmur på østsiden av hytta ble fornyet i 2018. Opplyst av eier.
Eiet tomt, som er tilnærmet flat på fremsiden. Skrånet, og noe terrassert mot vest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

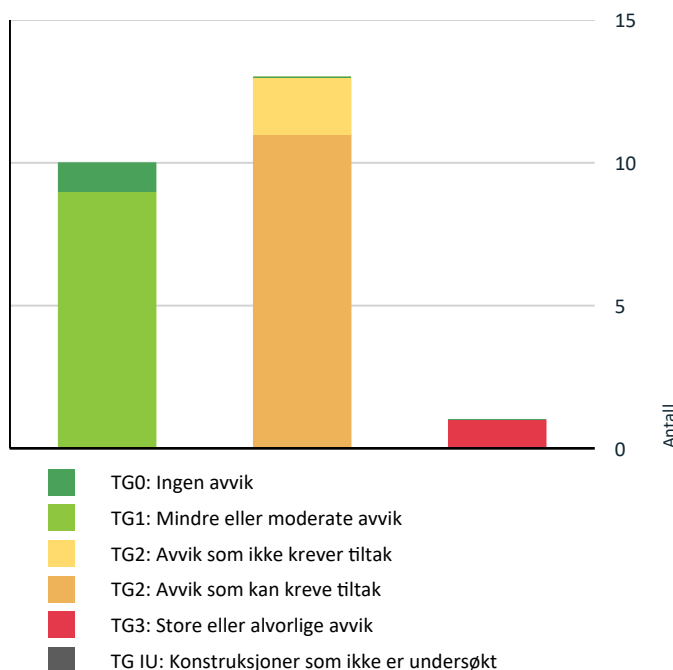
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

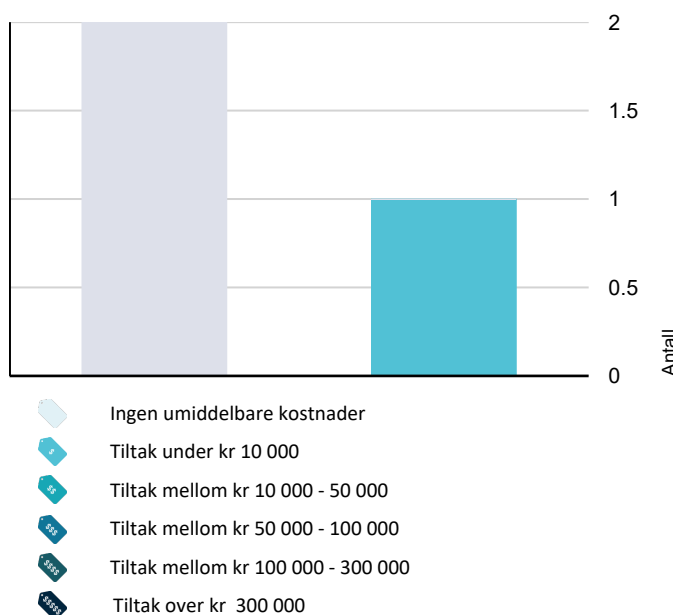
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk er ikke montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert. Spor av skadyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne har positiv innvirkning på energibruken i huset. Vinduer i varierende alder og utførelse. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Fuktmåling ble foretatt, jeg målte verdier over grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning. Utvendig terreng ligger høyere enn krypkjeller, dette gir økt risiko for fukttinnslag.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Et enkelt rør fra utslagsvask på kjøkken.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

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

Grunnmuren har sprekke dannelser.

Vurdering basert på alder, på grunnmur som ikke ble fornyet i 2018. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

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

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

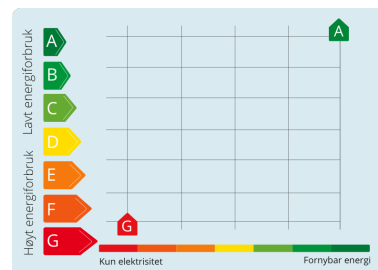
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i fritidsboligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Fritidsboligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel, ca 2019. Opplyst av eier.

Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekkning er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekkning er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Takrenner skiftet i ca 2019.

Vurdering av avvik:

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

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Skjulte skader må kunne påregnes. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig. TG2 pga alder og ikke nødvendigvis svekkelser. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert. Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling. Bedre lufting anbefales etablert, dette vil kunne ha positiv virkning ift. kondens og problemer med ising på tak.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer i varierende alder og utførelse: I hovedsak enkle vinduer med varavindu og noen med 2-lags isolerglass. Eldre vinduer med større varmetap enn dagens isolerglass. Påkostninger bør vurderes. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. tg 2 alder.

Vurdering av avvik:

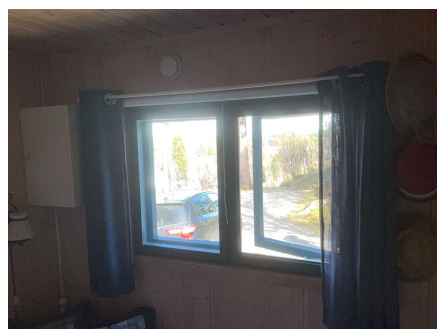
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Vinduer i varierende alder og utførelse. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

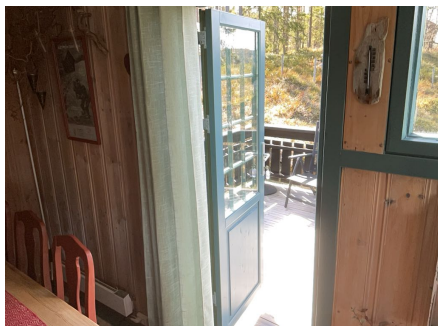
Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Kontroll og justering er nødvendig.



TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags energiglass.
Ytterdør med 2-lags energiglass.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Verandaene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Det er registrert enkelte skjevheter. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes.
Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Årstall: 2018



TG 2 Utvendige trapper

Trapper utført i treverk. Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk anbefales utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Heltre.

Vegg: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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.

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

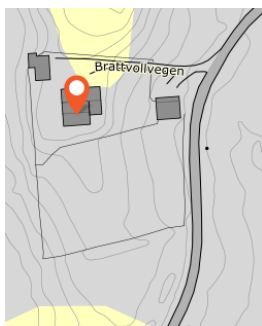
Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGL. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein. Peis montert i stue. Ved siste kontroll ble det ikke registrert anmerkninger. Opplyst av eier. Pipe over tak er fornyet i senere år. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger må påregnes.



Tilstandsrapport

TG 2 Kryp kjeller

Murt ringmur med kryperom.
Grunnmur mot øst ble laget ny ca 2018. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

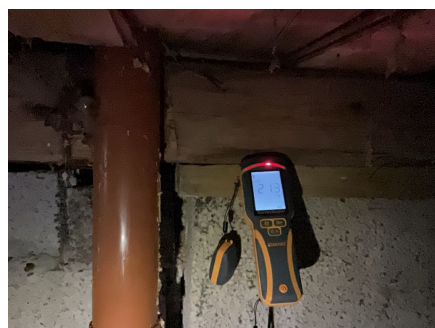
- Det er avvik:

Fuktmåling ble foretatt, jeg målte verdier over grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventiler for friskluft anbefales montert.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det er ikke behov for straktiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger/fornyng må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast under hytte, for gråvann fra utslagsvask på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Et enkelt rør fra utslagsvask på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

TG 1 Ventilasjon

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



TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Oppvarming med panelovner og ved.

ⓘ TG 1 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.

El-anlegg med skrusikringer. Åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på soverom. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Tilstandsgrad gitt på grunn av nevnte forhold og elde.

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.
1964 Ukjent hvilket år strøm ble innstallert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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 varmtvannsbereider, 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?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ringmur av Leca blokker. Krypekjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering på østsiden av hytta ble fornyet i 2018. Opplyst av eier.
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av alder på resterende deler av drenering.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur, utført med murte blokker.
Grunnmur på østsiden av hytta ble fornyet i 2018. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Vurdering basert på alder, på grunnmur som ikke ble fornyet i 2018. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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



Terrenghforhold

Eiet tomt, som er tilnærmet flat på fremsiden. Skrånet, og noe terrassert mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod/toalettrom

Byggeår

1964

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Tak tekket med stålplater.

Plassbygde dører. Uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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



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

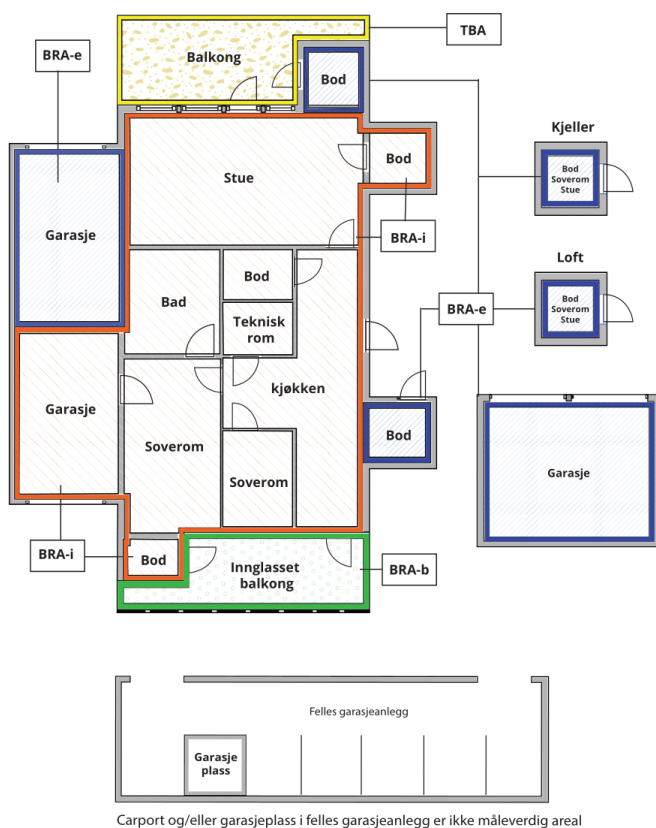
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 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 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.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	49			49	18		49
Krypkjeller						50	50
SUM	49				18	50	99
SUM BRA	49						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bod, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,35 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

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	46	3
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Anita Forsmann	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	64	51		0	872.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattvollvegen 22

Hjemmelshaver

Forsmann Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i Nordre Østbygda i Søndre Land kommune. Eiendommen ligger i et friluftsområde, og har utsikt og kort gangavstand til Trevatna. Det er ca 900meter til offentlig vei/offentlig transport, og ca 5 km til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp.

Regulering

Søndre land kommunes kommuneplan/ arealdel 2016-2026.

Om tomten

Eiet tomt, som er tilnærmet flat på fremsiden. Skrånet, og noe terrassert mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeplaner. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringsstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningssakkyndigheter har en sammenheng med hverandre. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Rapporten er utarbeidet bl.a. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en

Forutsetninger

håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Andre bilder

