





# Tilstandsrapport

 Hytte  
 Blomstølvegen 171, 2930 BAGN  
 SØR-AURDAL kommune  
 # gnr. 11, bnr. 85

## Markedsverdi

**1 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 10666-1613

Referansenummer: DK1769

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringsseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

### Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid

Uavhengig Takstingeniør

[martin@valdrestakst.no](mailto:martin@valdrestakst.no)

911 23 253



# 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Hytte med bra beliggenhet i et stille og fredelig området, grei adkomst hele året.

En må vare klar over hytta alder, at den er satt opp etter andre forskrifter og krav en de som er i dag. En må regne med noe overflate slitasje om det ikke direkte er beskrevet i rapporten. Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det vises for øvrig til rapporten enkelte punkter.

## Hytte - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ved befaring var taket snødekt og tekkingen ikke besiktiget.

Tekkingen er fra 2006 = 19 år gammel.

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel.

Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da hytta ble oppført.

Mye av utvendig panel ble skiftet under renovering i 2006. Bra vedlikehold.

Taket er bygd opp på gjennomgående laminerte dragere. Åpen himling i stue og på hems.

Skiftet vinduer i hele hytta i 2006 til lags energiglass med utvendige sprosser og ventil.

Malt ytterdør med glass. Malt terrassedør ut fra stue. Nye dører i 2006.

Gulv i overbygget inngangsparti og terrasse i trykkimpregnerte materialer. Rekkverk 70 cm høyde.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Laminatgulv i vindfang og bod/do/vaskerom, behandlet/lakkert furugulv i øvrige rom i hytta.

VEGGER: Beiset panel på vegger i alle rom i første etasje utenom i det ene soverommet og i bod/vaskerom. Ubehandlet panel i andre etasje.

HIMLING: Furupanel i himlinger i begge etasjer, beiset panel i himling i store soverom. Mønet himling i stue/spisestue/kjøkken og i andre etasje.

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

Radon. I 2010 ble det krav til radonsperre i alle nye bygg.

Hytta er satt opp lenge før og har ikke radonsperre.

Elementpipe, pusset og malt innvendig, forblendet over tak.

Brannmur inne er forblendet med naturstein.

Ildsted. Vedovn på kjøkken og peisovn i stue.

I tillegg er det flyttbare parafin-gassovner.

Deler av krypkjelleren er besiktiget gjennom luke i gulv i kjøkken, det en får besiktiget av krypkjelleren er tørt.

Lakkert heltre furutrapp type "Sambatrapp" til andre etasje.

Trappen er bratt uten rekkverk og håndløpere.

Beisede heltre furu fyllingsdører inne.

Andre etasje - hems. På hems er det bra takhøyde og en del av arealet er målbart.

Det er bratt trapp opp til trappegang hvor det er åpent ned i stue dør inn til et romslig soverom

Lakkert furugulv, furupanel på vegger og himling.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er ikke våtrom i hytta, men det er montert dusjkabinett i et rom som benyttes til forskjellig. Ikke innlagt vann, kun enkelt avløp.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2006. Profilerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum, gass komfyr og kjøleskap. Ikke montert ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann. Borehull med vannpumpe ca 10 meter fra hytta. Kun gråvannsavløp. Plast avløpsrør fra oppvaskkum på kjøkken, avløpet går over til stålrør under hytta. Plast avløp fra dusjkabinett. Utvendig avløpsanlegg er ikke nærmere besiktiget.

Naturlig ventilasjon med ventil i vinduer.

Montert dusjkabinett i bod/vaskeavdeling. Vann til dusj fra kanne med 12 volt pumpe. Avløp fra dusjkabinett til terreng.

Solcellepanel på taket og solcellestrøm til belysning. I tillegg er det aggregat for strøm til el-utstyr, støvsuger etc.

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grus - morenegrunn.

Ingen drenering rundt hytta.

Plass støpt betonggrunnmur og noe lecamur. Grunnmuren er fundamentert direkte på terreng, noe som var vanlig den gang hytta ble satt opp.

Muren er utsatt for setninger og bevegelse i forbindelse med tele/frost. Muren har etter hvert satt seg og det er skjevheter på gulvet inne.

Terrenget heller stort sett vekk fra hytta.

Ikke innlagt vann, kun enkelt gråvannavløp til terreng. Enkel toalettløsning med utedo inne med tømmluke i mur.

Ingen septiktank.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 300 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Hytte

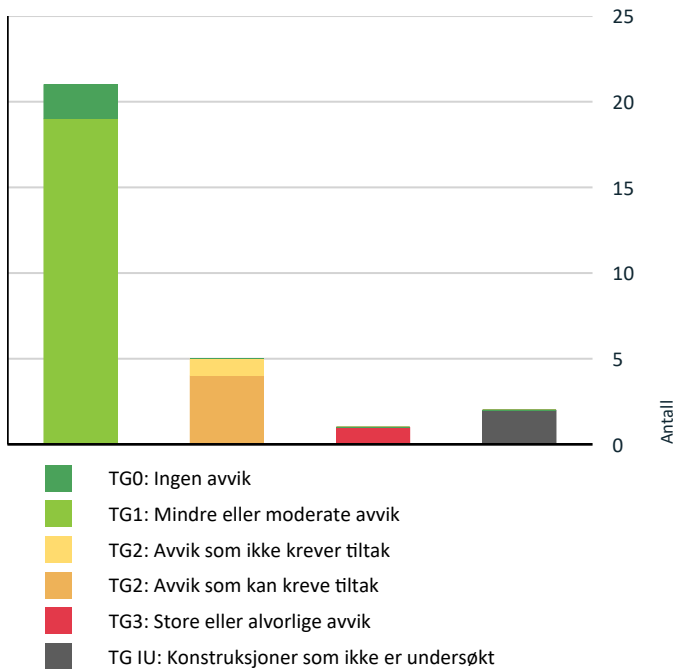
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Ved/redskapsbod.

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

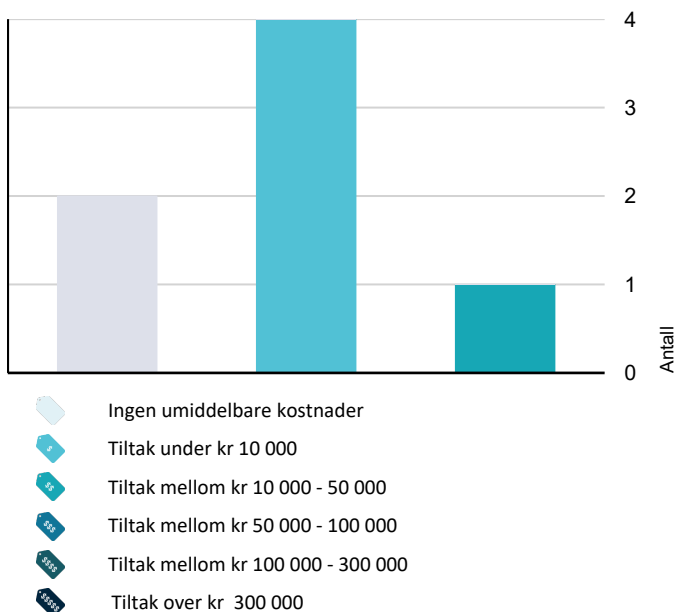
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Hytte

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det 70 mm skjevheter på gulvet fra dør ut i vindfang til motsatt langvegg ca 6.8 meter. 25 mm skjevheter på gulv i store soverom fra dør til endevegg.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Fremre delen av krypkjelleren under kjøkken og stue er besiktiget fra luke i gulvet i kjøkken. Bakre del under soverommene er ikke besiktiget.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

#### ! 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.

Det mangler tilfredsstillende adgang til pipe for feier.

Det er ikke takstige for feier.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! Kjøkken > Første etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke montert ventilator.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## HYTTE



**Byggeår**  
1963

**Kommentar**  
Bygd om og renoverert i 2006

**Anvendelse**  
Hytte

**Standard**  
Hytte standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Tok av taket på hytta, snudde møneretningen og innredet andre etasje med gang og et soverom. Ny ytterdør, og terrassedør. Nye vinduer. Noe ny utvendig panel.
2006	Modernisering	Første etasje ble noe ominnredet, det ble større entre og satt opp trapp til andre etasje.
2006	Modernisering	Nytt furugulv i entre, stue og kjøkken. Montert nytt kjøkken.
	Modernisering	Pipen er foret med nytt røykrør.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Ved befaring var taket snødekt og tekkingen ikke besiktiget. Tekkingen er fra 2006 = 19 år gammel.

**Årstall:** 2006

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Pappshingel tak ligger gjerne i 30 -35 år.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke takstige for feier.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres takstige for feier.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Takvann bør ledes vekk fra grunnmur.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel. Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da hytta ble oppført. Mye av utvendig panel ble skiftet under renovering i 2006. Bra vedlikehold.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er bygd opp på gjennomgående laminerte dragere. Åpen himling i stue og på hems.

### TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

Skiftet vinduer i hele hytta i 2006 til to lags energiglass med utvendige sprosser og ventil.

Årstall: 2006

## TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass. Malt terrassedør ut fra stue. Nye dører i 2006.

Årstall: 2006



Hovedinngangsdør.



Terrassedør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gulv i overbygget inngangsparti og terrasse i trykkimpregnerte materialer. Rekkverk 70 cm.



Terrasse.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

GULV: Laminatgulv i vindfang og "Allrom" bod/do/vaskerom, behandlet/lakkert furugulv i øvrige rom i hytta.

VEGGER: Beiset panel på vegger i alle rom i første etasje utenom i det ene soverommet og i bod/vaskerom. Ubehandlet panel i andre etasje. HIMLING: Furupanel i himlinger i begge etasjer, beiset panel i himling i store soverom. Mønet himling i stue/spisestue/kjøkken og i andre etasje.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det 70 mm skjevheter på gulvet fra dør ut i vindfang til motsatt langvegg ca 6.8 meter.

25 mm skjevheter på gulv i store soverom fra dør til endevegg.

#### 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.

Skjevhetene på gulv i stue kan en tenker over når en går, men ikke mer en at en kan leve med det.

Skal gulvene en gang renoveres vil en selvfølgelig rette det opp. Ingen umiddelbar kostnad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

Radon. I 2010 ble det krav til radonsperre i alle nye bygg. Hytta er satt opp lenge før og har ikke radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hytta ligger i et området med høy radon konsentrasjon så en bør ta radonmåling. Er det for høye verdier kan en gjøre tiltak med bedre ventilasjon i krypkjeller etc.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe, pusset og malt inne, forblendet over tak.

Pipen er renoverert og foret med nytt røykrør.  
Brannmur inne er forblendet med naturstein.  
Ildsted. Vedovn på kjøkken og peisovn i stue.  
I tillegg er det flyttbare parafin-gassovner.



Forblendet pipe over tak.



Peisovn i stue



Vedovn på kjøkken

## ! TG IU Krypkjeller

Deler av krypkjelleren er besiktiget gjennom luke i gulv i kjøkken, det en får besiktiget av krypkjelleren er tørt.

### Vurdering av avvik:

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

Fremre delen av krypkjelleren under kjøkken og stue er besiktiget fra luke i gulvet i kjøkken. Bakre del under soverommene er ikke besiktiget.

Det en kan se av krypkjelleren er knusk tørt og det er bra med ventiler i muren, det er lav kryphøyde og ikke lett og få lagt fuktsperre på bakken, men en kan komme til og få fuktsperre på deler av krypkjelleren.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Krypkjeller bilde tatt fra kjellerluke



## ! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert heltre furutrapp type "Sambatrapp" til andre etasje. Trappen er bratt uten rekkverk og håndløpere.

### Vurdering av avvik:

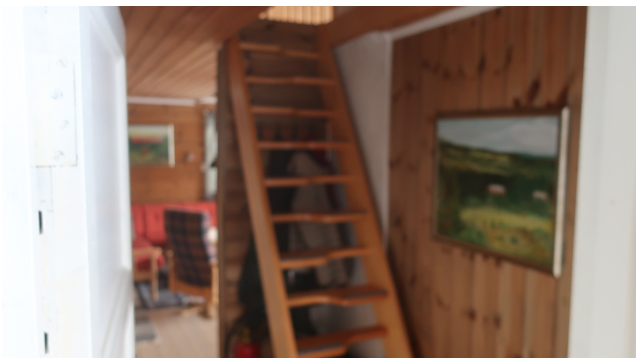
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen er bratt så en bør ha håndløper på begge sider.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 1 Innvendige dører

Beisede heltre furu fyllingsdører inne.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Andre etasje - hems. På hemsen er det bra takhøyde og en del av arealet er målbart.

Det er bratt trapp opp til trappegang hvor det er åpent ned i stue dør inn til et romslig soverom

Lakkert furugulv, furupanel på vegger og himling.



Åpent galleri.



Ned i stue - kjøkken.

# Tilstandsrapport



Soverom i andre etasje.

## TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Frostfri kjellerlum for oppbevaring med adkomst gjennom luke i gulv i store soverom.



## KJØKKEN

### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006. Profilerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum, gass komfyr og kjøleskap.



### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

## TG 2 Avtrekk

Ikke montert ventilator.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke montert ventilator.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det er ikke strøm i området, men det er solcellestrøm og en kan montere ventilator som går på 12 volt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Ikke innlagt vann. Borehull med vannpumpe ca 10 meter fra hytta.



Vannpumpe.

## TG 1 Avløpsrør

Kun gråvannsløp. Plast avløpsrør fra oppvaskkum på kjøkken, avløpet går over til stålrør under hytta. Plast avløp fra dusjkabinett. Utvendig avløpsanlegg er ikke nærmere besikket.

## TG 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med ventil i vinduer.

Det er ikke innlagt strøm, det er heller ikke strøm i området.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert dusjkabinett i bod/vaskeavdeling. Vann til dusj fra kanne med 12 volt pumpe. Avløp fra dusjkabinett til terreng.



Dusjkabinett.



Vannopplegg med kanne og pumpe.

## 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 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.*

Solcellepanel på taket og solcellestrøm til belysning. I tillegg er det aggregat for strøm til el-utstyr, støvsuger etc.

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)?  
**Ja**

## Generell kommentar



## 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.*

Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grus - morenegrunn.

## TG 1 Drenering

# Tilstandsrapport

Ingen drenering rundt hytta.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plass støpt betonggrunnmur og noe lecamur. Grunnmuren er fundamentert direkte på terreng, noe som var vanlig den gang hytta ble satt opp.

Muren er utsatt for setninger og bevegelse i forbindelse med tele/frost. Muren har etter hvert satt seg og det er skjevheter på gulvet inne.

## ! TG 0 Terrengforhold

Terrengtet heller stort sett vekk fra hytta.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ikke innlagt vann, kun enkelt gråvannsløp til terreng. Enkel toalettløsning med utedo inne med tømmeuke i mur.



Utedo inne.

## ! TG IU Septiktank

Ingen septiktank.



# Bygninger på eiendommen

## Ved/redskapsbod.



### Anvendelse

Ved/redskapsbod.

### Byggeår

2014

### Kommentar

### Standard

Uthus med enkel standard - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Uthus oppført av eier.  
Åpen vedbod og redskapsbod.  
Fundamentert på punktfundament - på terreng.  
Trebjelkelag og tregulv.  
Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.  
Saltak.  
Taket er tekket med pappsingel.  
Kobledt vindu.  
Plassbygde labankdører.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m<sup>2</sup>/85 m<sup>2</sup>

Hytte: Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, 3 Soverom,  
Bod, Gang

Andre bygg: Ved/redskapsbod.

Bruksareal andre bygg: 11 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

# Kr 1 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 000 000

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

**1 300 000**

### Konklusjon markedsverdi

**1 300 000**

### Markedsvurdering

1300000

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bøhnsetervegen 245 ,2930 BAGN 78 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	13-02-2025	2 500 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>29 487</b>
2 Veståsvegen 806 ,2930 BAGN 71 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	23-02-2025	1 990 000	<b>2 050 000</b>		2 050 000	<b>28 082</b>
3 Breivavegen 13 ,2930 BAGN 61 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	13-10-2024	1 590 000	<b>1 350 000</b>		1 350 000	<b>23 684</b>
4 Veståsvegen 677 ,2930 BAGN 70 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	02-06-2024	1 590 000	<b>1 450 000</b>		1 450 000	<b>20 714</b>
5 Hellebekksetervegen 40 ,2930 BAGN 51 m <sup>2</sup> 1966 2 sov	07-08-2024	900 000	<b>750 000</b>		750 000	<b>14 706</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring.	Kr.	2 500
Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet	Kr.	4 000
Vedlikehold utvendig og innvendig.	Kr.	6 000
Veivedlikehold, brøyting etc.	Kr.	4 400
Løypeavgift	Kr.	1 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>18 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Hytte</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 050 000
Overbygget inngangsparti/terrasse.	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Hytte</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 570 000</b>
<b>Ved/redskapsbod.</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Ved/redskapsbod.</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</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.	350 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</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

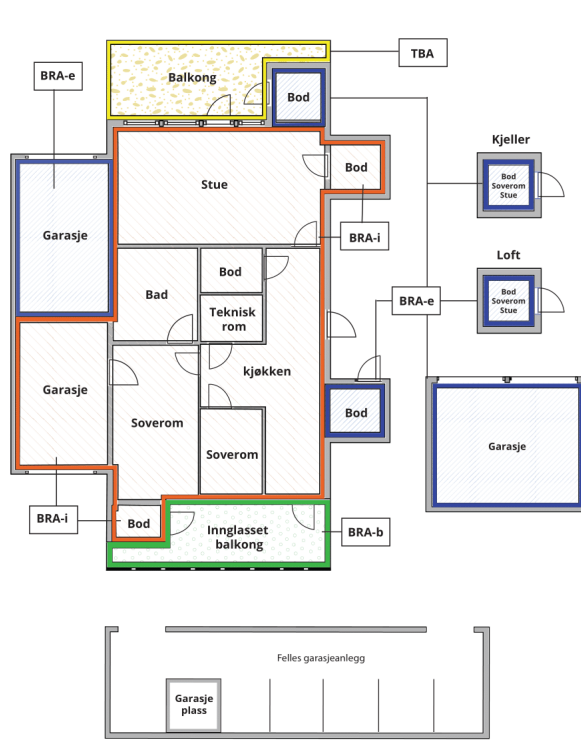
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Hytte

### Ny arealstandard

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)				
Første etasje	72			72	18		72
Andre etasje	13			13		16	29
<b>SUM</b>	<b>85</b>				<b>18</b>	<b>16</b>	<b>101</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Vindfang, Entré m/trapp, Stue, Kjøkken/spisestue, Soverom 1, Soverom 2, ALLROM: Bod/vaskeavdeling/utedo		
Andre etasje	Trappegang, åpent ned i stue, Soverom		

### Kommentar

Overbygget inngangsparti på 10 m2 og terrasse i enden av hytta på 23 m2.  
I andre etasje er det mønet himling og deler av arealet er under målbar høyde.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:*

## Ved/redskapsbod.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedbod., Lagerrom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Hytte	77	8
Ved/redskapsbod.	0	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	11	85		0	1511 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Blomstølvegen 171,

### Hjemmelshaver

Ragnhild Elisabeth Johansen.  
Svein Erik Johansen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytteeiendom med adresse Blomstølvegen 171, 2930 Bagn, og ligger på Bagn vestås.

Hytta ligger åpent og fint til med gode solforhold og utsikt mot Vassfaret, Ølnesseterfjellet og over mot Tonsåsen og området rundt.

Fint turterreng både sommer og vinter, på sommeren er det et fint utgangspunkt for fotturer og sykkelturner innover fjellet, på vinteren er det oppkjørt høystandard skiløype 100 meter fra hytta, vil en kjøre alpint kjører en ned til Stavedalen Skisenter ca 20 km fra eller Aurdal alpinanlegg ca 30 km fra. Ca 15 km ned til kommunesenteret i Bagn med butikker etc.

### Adkomstvei

Grei adkomst med parkering ved hytta på sommeren og 30 meter fra hytta på vinteren. (en kan eventuelt brøyte helt frem til hytta.)

### Tilknytning vann

Vann fra borehull sammen med nabo, med vannpost med håndpumpe ca 10 meter fra hytta.

### Tilknytning avløp

Gråvannavløp til enkelt avløpsanlegg - terreng.

Utedo (inne) i vaskeavdeling/bod.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Romslig tomt, tomta er gressbevokst naturtomt med bjørk og grantrær. Hytta ligger på ca 910 m.o.h.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst avtale om vannrett med nabohytta, Blomstølvegen 173.



## Forsikring

<b>Selskap</b> Storebrand Forsikring	<b>Avtalenr</b> 9825219	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 2 500
<b>Kommentar</b> Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	25.02.2025	Telefon.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysningsskjema	26.02.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	03.03.2025	
3	18.03.2025	

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/DK1769>

## 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