





Tilstandsrapport

 Hytte
 Leitetrøvegen 34,, 2930 BAGN
 SØR-AURDAL kommune
 # gnr. 13, bnr. 290

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 29.08.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 10666-1520

Referansenummer: FA1045

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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
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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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
- løsløre 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 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.



Beskrivelse av eiendommen

Romslig påkostet hytte med bla tre bad innflyttet i 2021, hytta er ikke mye brukt og fremstår som ny både utvendig og innvendig. Flott beliggenhet i et ettertraktet hytteområdet.

Hytte - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Torvtaket er frodig og tett.
Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.
Det er påbudt med takstige for feier, men på torvtak er det greit uten.
Vegger i bindingsverk konstruksjon, panelt utvendig med dobbeltfalls-panel i stav laft stil med grove hjørnekasser - bunn og toppstokk.
Takstoler over soveromsavdelinger og mønet himling i stue/kjøkken med 5 stk grove åser.
Malte vinduer med to lags energiglass og utvendige løse sprosser, ventiler i samtlige vinduer.
Malt hovedytterdør og dør til isolert bod.
Terrassedør ut fra stue med glass.
Dør ut fra stue til støpt terrasseplattning.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis på gulv i bod/teknisk rom, entre og på alle tre badegulvene Laminatparkett i øvrige rom.
Vegger: Beiset liggende tømmerpanel på vegger i entre, gang, stue og kjøkken, vanlig panel i soverom og tekniskrom/bod. Baderomsplater på vegger i alle tre badene, badstupanel i badstue.
Himling: Beiset furupanel i himlinger i samtlige rom, mønet himling med åser i stue/kjøkken.
Isolert, armert og støpt hel plate.
Alle bygg, hytter og hus som er oppført etter 2010 skal ha radonsperre.
Pipe. Isolert stålpipeline.
Ildsted. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring med varmekabler og panelovner.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gjestebad med dusj.
Baderomsplater på vegger, beiset panel i himling.
20 mm fal på gulvet + 20 mm terskel.
Stålsluk i hjørne i dusjen. Synlig membran og mansjett i sluket.
Gjestebad med baderomsinnredning med servantplate, veggmontert klosett, dusj i hjørne med innfellbare dusjegger.
Elektrisk styrt vifte i vegg.
Det er ikke mulig og komme til fra baksiden i våtsone. Badet er undersøkt med fuktmåler på vegger og gulv. Tørt.

Bad

Dusjbad med badstue.
Vegger: Baderomsplater med flismønster.
Himling: Beiset panel.
15 mm fall mot sluk + terskel 20 mm.
Synlig membran og mansjett i sluket.
Innredning på badet er: Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, nedfelt gulv i dusjhjørnet med innfellbare glassvegger. Dør inn til badstue.
Ventilasjon med elektrisk vifte i vegg. Tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
Hulltaking er foretatt fra vaskerom med siden av ved bruk av stikkpinner. Tørt.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin.
Baderomsplater med flismønster på vegger, beiset panel i himling
Gulvet er tilnærmet flatt + terskelhøyde 35 mm.
Sluk under badekar. Sluket er ikke inspisert. I følge eier har badet nesten ikke vært i bruk.
Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, badekar, opplegg for vaskemaskin.
Vifte i yttervegg. Innluft via luftespalte i dørterskel.
Bad/vaskerom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen våt sone. Det er søkt med fuktmåler etter gulvet rundt om, det er tørt.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning med kjøkkenøy. Malte profilerte fronter. Laminat benkeplater. Integrerte hvitevarer. Montert komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Enmannsbadstue med dør inn fra badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannrør er lagt opp som rør i rør system med vann-fordelingsskap i vegg på teknisk rom.

Plast avløpsrør innvendig og ut til felles avløpsanlegg.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Vifte i vegg i begge badene og bad/vaskerom.

300 liter v.v.bereder plassert i tekniskrom/bod.

Sikringsskap i tekniskrom/bod. Bra med kurser.

Anlegg fra 2021.

Det er registrert brannslukkingsapparat og flere røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomta er gravd ut, det er kjørt inn kult og pukk som er komprimert, støpt ringmur og hel plate. Tomta ble drenert samtidig som det ble gravd ut og det ble gravd inn vann og avløp.

Etter at tomta er fylt opp og komprimert, er det støpt ringmur med isolerte grunnmurselementer på komprimerte masser, Tomta er isolert inni og på utsiden av murene, støpt hel plate.

Tilnærmet flat tomt.

Eiendommen er tilkoblet felles vannverk og felles avløpsanlegg for området.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

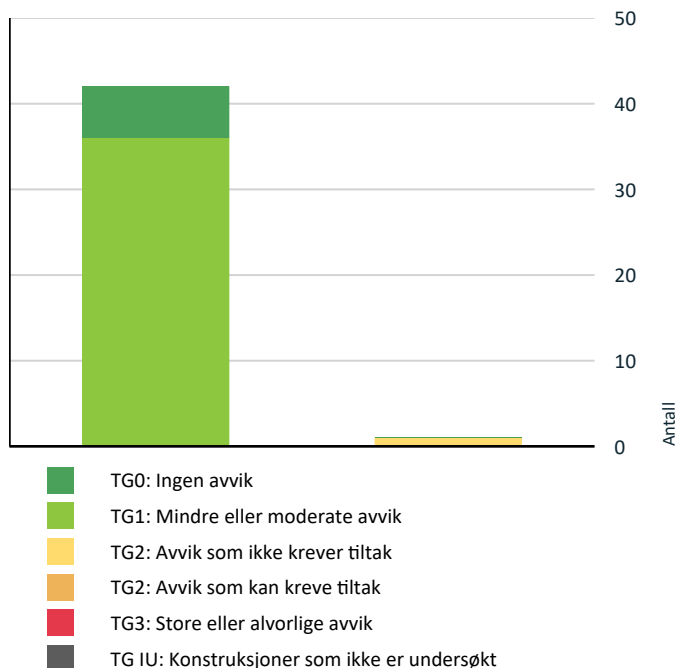
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

En fin og trivelig hytte beliggende i et ettertraktet hytteområdet.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

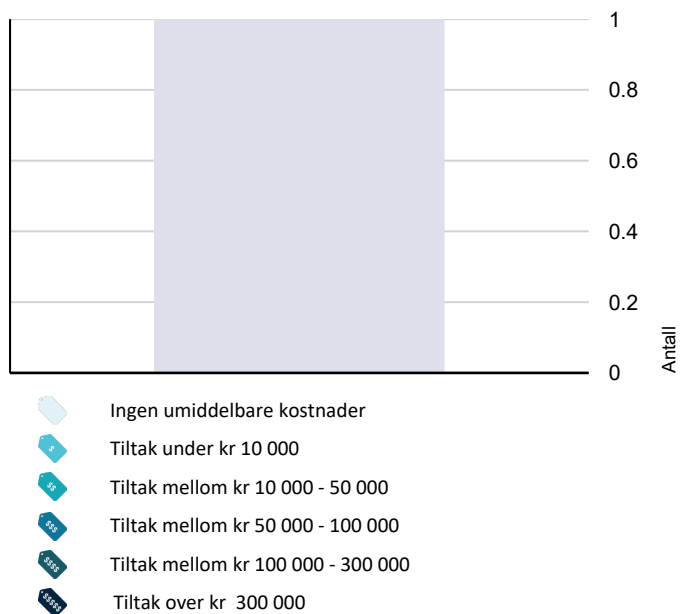
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er litt høydeforskjell på gulv i entre/gang so en kan kjenne når en går.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
2021

Anvendelse
Hytte

Standard
God hyttestandard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Torvtaket er frodig og tett.

Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.
Det er påbudt med takstige for feier, men på torvtak er det greit uten.

Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk konstruksjon, panelt utvendig med dobbeltfalls-
panel i stav laft stil med grove hjørnekasser - bunn og toppstokk.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler over soveromsavdelinger og mønet himling i stue/kjøkken
med 5 stk grove åser.



Vinduer

Malte vinduer med to lags energiglass og utvendige løse sprosser,
ventiler i samtlige vinduer.

Dører

Malt hovedytterdør og dør til isolert bod. Terrassedør ut fra stue med
glass.



Hovedinngangsdør og dør til teknisk rom/bod



Terrassedør ut fra stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Dør ut fra stue til støpt terrasseplattning.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flis på gulv i bod/teknisk rom, entre og på alle tre badegulvene
Laminatparkett i øvrige rom.

Vegger: Beiset liggende tømmerpanel på vegger i entre, gang, stue og kjøkken, vanlig panel i soverom og tekniskrom/bod. Baderomsplater på vegger i alle tre badene, badstupanel i badstue.

Himling: Beiset furupanel i himlinger i samtlige rom, mønret himling med åser i stue/kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert, armert og støpt hel plate.

Vurdering av avvik:

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

Det er litt høydeforskjell på gulv i entre/gang so en kan kjenne når en går.

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.

Høydeforskjellen er ikke mye og Jeg forstod på eier at de har akseptert skjevhetene over for hytte leverandør.

Skal en gjøre noe gang gjøre noe med gulvet så vil det være naturlig og rette det opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

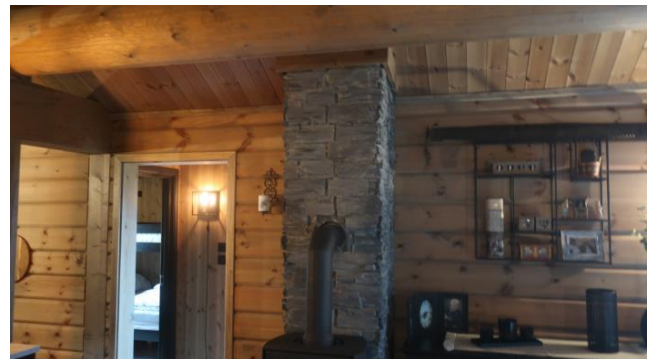
TG 0 Radon

Alle bygg, hytter og hus som er oppført etter 2010 skal ha radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe. Isolert stålpipe.

Ildsted. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring med varmekabler og panelovner.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Gjestebad med dusj.

Tilstandsrapport



ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, beiset panel i himling.

ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Overflater Gulv

20 mm fal på gulvet + 20 mm terskel.

ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i hjørne i dusjen. Synlig membran og mansjett i sluket.



ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gjestebad med baderomsinnredning med servantplate, veggmontert klosett, dusj i hjørne med innfellbare dusjegger.

ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i vegg.

ETASJE > GJESTEBAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke mulig og komme til fra baksiden i våtsone. Badet er undersøkt med fuktmåler på vegger og gulv. Tørt.

ETASJE > BAD

Generell

Dusjbad med badstue.



Tilstandsrapport



Enmanns badstue



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater med flismønster. Himling: Beiset panel.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

15 mm fall mot sluk + terskel 20 mm.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran og mansjett i sluket.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på badet er: Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, nedfelt gulv i dusjhjørnet med innfellbare glassvegger. Dør inn til badstue.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med elektrisk vifte i vegg. Tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom med siden av ved bruk av stikkpinner. Tørt.

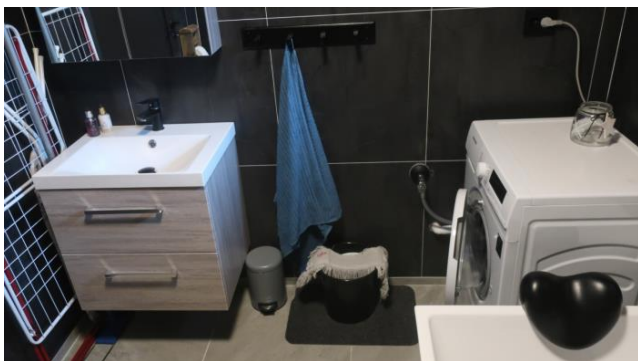
Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater med flismønster på vegger, beiset panel i himling

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er tilnærmet flatt + terskelhøyde 35 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar. Sluket er ikke inspisert. I følge eier har badet nesten ikke vært i bruk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, badekar, opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Vifte i yttervegg. Innluft via luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad/vaskerom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen våt sone. Det er søkt med fuktmåler etter gulvet rundt om, det er tørt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN, ÅPEN LØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med kjøkkenøy. Malte profilerte fronter. Laminat benkeplater. Integreerte hvitevarer. Montert komfyrvakt.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN, ÅPEN LØSNING

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

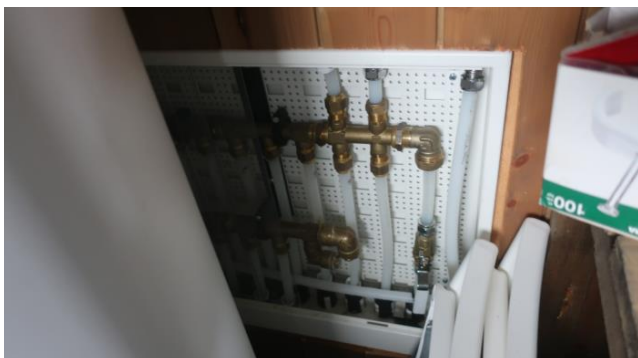
! TG 1 Overflater og konstruksjon

Enmannsbadstue med dør inn fra badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er lagt opp som rør i rør system med vannfordelingsskap i vegg på teknisk rom.



! TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør innvendig og ut til felles avløpsanlegg.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Vifte i vegg i begge badene og bad/vaskerom.

! TG 1 Varmtvannstank

300 liter v.v.bereder plassert i tekniskrom/bod.



! TG 1 Elektrisk anlegg

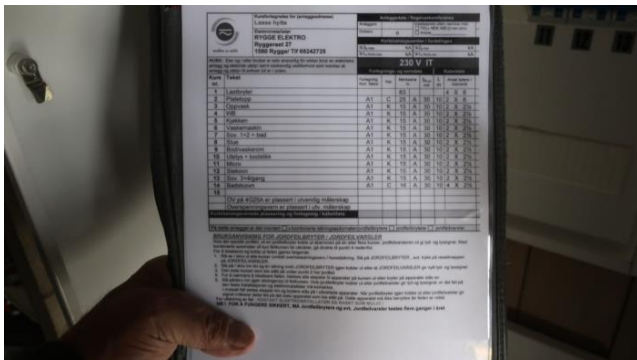
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Sikringskap i tekniskrom/bod. Bra med kurser. Anlegg fra 2021.

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

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 registrert brannslukkingsapparat og flere røykvarslere.

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

Tomta er gravd ut, det er kjørt inn kult og pukk som er komprimert, støpt ringmur og hel plate.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tomta ble drenert samtidig som det ble gravd ut og det ble gravd inn vann og avløp.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Etter at tomte er fylt opp og komprimert, er det støpt ringmur med isolerte grunnmurselementer på komprimerte masser, Tomta er isolert inni og på utsiden av murene, støpt hel plate.

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet felles vannverk og felles avløpsanlegg for området.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

2022

Kommentar

Standard

Enkel standard på bygget - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus, ved/redskapsbod og ski/smørebod.

Fundamentert på punktfundament - på terreng.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med ståendepanel.

Saltakkonstruksjon.

Taket skal tekkes med torv, kun papp og platon-plast på taket ved befarings.

Enkle labankdører.

Innlagt strøm fra hytta.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

104 m²/98 m²

Hytte: Gang, Entré, Kjøkken, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, 2 Bad, Badstue, Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

4900000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Øvre Berghallvegen 48 ,2930 BAGN 68 m ² 2022 3 sov	23-06-2024	3 980 000	3 750 000		3 750 000	55 147
2 Leitetrøvegen 29 ,2930 BAGN 62 m ² 2022 3 sov	25-03-2024	3 265 000	3 100 000		3 100 000	50 000
3 Fjellvegen 3 ,2930 BAGN 76 m ² 2018 4 sov	04-04-2024	3 900 000	3 725 000		3 725 000	49 013
4 Fjellreksla 68 ,2930 BAGN 94 m ² 2011 3 sov	24-10-2023	4 200 000	4 000 000		4 000 000	42 553
5 Ølnesetervegen 155 ,2930 BAGN 135 m ² 2023 4 sov	17-10-2023	5 290 000	4 700 000		4 700 000	34 815

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring.	Kr.	5 000
Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet	Kr.	5 000
Avgift for vann/avløp. Stipulert.	Kr.	10 000
Vedlikehold - bygning. Stipulert.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 000

Teknisk verdi bygninger

Hytte		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Overbygget inngangsparti og terrasseplattinger. Beregnet.	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Hytte	Kr.	4 100 000

Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98	6		104	41
SUM	98	6			41
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Entré, Kjøkken, åpen løsning, Stue, Bad/vaskerom , Bad , Badstue , Gjestebad , Fire soverom	Teknisk rom/Bod med dør inn utenfra.	

Kommentar

Overbygget inngangsparti på ca 4 m².
Dør ut fra stue til støpt platting-terrasse på 37 m².

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

Kommentar: Hytta er ny, oppført i 2021

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Ved/redskapsbod., Ski-smørebod.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar: Uthuset er 3 år gammelt.

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	98	6
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2024	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Cathrine Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	13	290		0	1208.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leitetrøvegen 34,

Hjemmelshaver

Johansen Cathrine, Johansen Lasse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendom med adresse Leitetrøvegen 34, på Ølneseter i Sør Aurdal. Bebyggelsen består av en tre års gammel hytte og uthus. Hytta ligger, åpent, solvent og meget fint til med vidstrakt utsikt. Området er kjent for fine turmuligheter både på sommer og vinterstid. På sommeren er det fine turforhold til fots eller sykkel innover fjellet, på vinteren er det milevis med oppkjørte høystandard skiløyper like ved.

Adkomstvei

Sommer og vinterveg med parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles vannverk for området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles avløpsnett for området.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet rundt hytta, ellers naturtomt bevokst med gres/einer. Hytta ligger på ca 900 m.o.h.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				5 000

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	29.08.2024	Chatrine Johansen - til stede.	Ingen		Nei
Infoland.no	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/FA1045>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon