

Tilstandsrapport

📍 Middalstølvegen 128, 2920 LEIRA I VALDRES

📖 NORD-AURDAL kommune

gnr. 64, bnr. 55

Markedsverdi

950 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 53 m², Utedo 3 m², Uthus 8 m²



Befaringsdato: 04.01.2024

Rapportdato: 11.01.2024

Oppdragsnr.: 11138-1396

Referansenummer: YO6986

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024002



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen. Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermeister. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Middelstølen mellom Breiset og Saustølen, vest for dalføret i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt. Kort avstand til oppkjørte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, fint turterreng sommer som vinter. Avstand til Leira/E16 med alle fasiliteter er omlag er 17 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, utedo og uthus. Hytta har en tradisjonell enkel hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk. Solcelleanlegg for belysning. (strøm i området og mulighet for tilkobling mot avgift) Sommervann fra vannkilde med kran på eiendom, ellers må vann medbringes. Toalettløsning med utedo.

Hytta er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet/hytteprodusent. Boligen er bygget i 1974.

Dagens krav til bærekonstruksjon, isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved tiltak, oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjons-oppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Bygningen er preget av setningsskader med skjevheter i bygning der det er avvik i fundamentering/grunnforhold som har forplantet seg videre i bygningen, fremstår generelt som renoveringsobjekt der det må påregnes påkostninger.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid og setningsskader.

For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Fundamentert med pilarer/punktfundament av betong og stolpesko. Bygningen har åpent krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående falsetborkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av tre over papp som undertaktekking. Montert tretakrenne på en side, uten på nedsida og kun tretakrenne ved inngang.

Vinduer i 2-lags isolerglass i treramme. Ytterdør i staldør av tre, adkomst til gang.

Overbygd inngangsparti med trinn på terreng til inngang på 3 kvm. Oppført med terrassegulv. Terrasseplating er snødekket og derfor ikke undersøkt eller oppmålt.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel og raustet himling.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Peisovn i stue med skiferplate på gulv under ovn, tilknyttet stålppe.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingskyvedører og dører av trefylling.

Plassbygd seng og plassbygd skap på soverom. Plassbygd sofa i stue.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i heltreplater med underskap og hyller, benkeplate i heltre og oppvaskkum av stål. Plassbygde skap mot delevveg.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert dusjkabinett og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu på enkelte rom.

Opplegg vann med vann må bæres inn videre påfylles forbrukstank og tilknyttet 12v vannpumpe med propanvannvarmer plassert på bad.

Oppvarming med vedfyring.

Solcelleanlegg med regulator og batteri plassert i stue. Solcellepanel på yttervegg.

Montert brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Naturtomt i svakt skrående terreng beliggende ved barskog ca. 960 m.o.h. Oppført uteplass med gapahuk på tomt.

Utedo oppført i bindingsverk/stendere av imp.trekonstruksjon kledd med liggende falset kledning. Sperretak belagt med asfaltapp. Plassbygd dør. Innvendig gulv og utedo av terrassebord.

Uthus med bod/lagerplass.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med asfaltapp. Ytterdør er plassbygd av tre. Vindu i 1-lags glass i treramme. Innvendig tregulv, ellers uinnred.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.etasje	53	0	0	53
Sum	53	0	0	
Sum BRA	53			

Utedo

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.etasje	0	3	0	3
Sum	0	3	0	
Sum BRA	3			

Uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.etasje	0	8	0	8
Sum	0	8	0	
Sum BRA	8			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Utedo

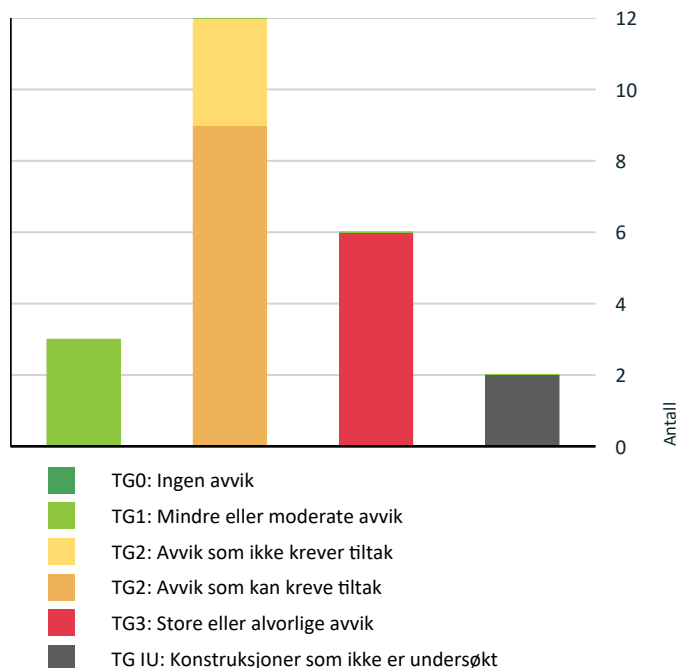
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

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

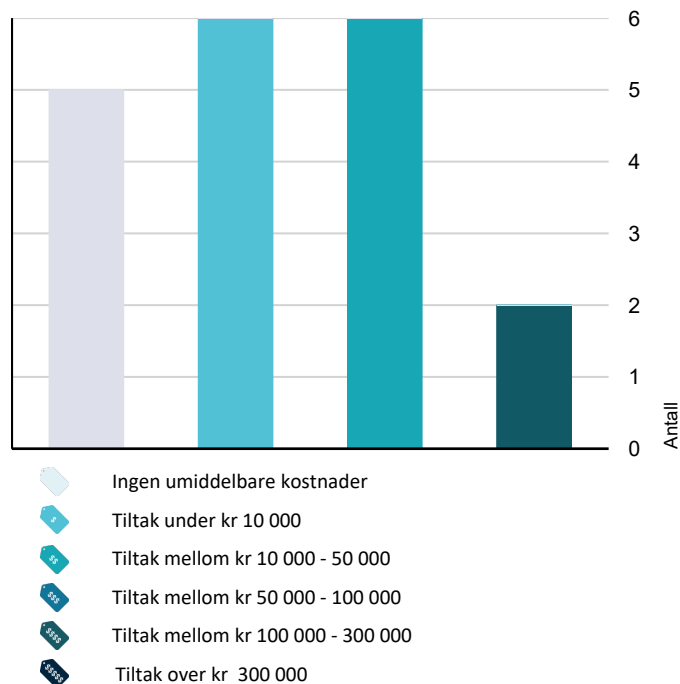
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 64/55 i Nord Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekurrent og gjennomgang av dokumentasjon.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Bad > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Skiftet solcelleanlegg med tilhørende belysning
	Modernisering	Vannopplegg innvendig med forbrukstank, vannvarmer, servant mm.
2017	Modernisering	Peisovn

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av tre over papp som undertaktekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Må hensyntas alder og tilstandsgrad satt utifra dette

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Montert tretakrenne på en side, uten på nedside og kun tretakrenne ved inngang.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenner bør monteres for å føre takvann vekk fra bygning. Mangler snøfangere i gangsoner.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Tiltaksbehov må foretas for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående falset bordkledning.

Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov utvendig av ytterkledning, vindskier mm.

Det er registrert skjevheter i vegger og må sees i sammenheng med andre registrerte avvik på bygningen.

Begrenset isolasjonsevne av yttervegger/gulv/tak, tykkelse vegg tilsier at etterisolering bør vurderes. (ikke medtatt tiltaksbehov da konstruksjon er jmf referansenivå, men begrenset bærekonstruksjon/bæreevne)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjevheter i vegger

Tilstandsrapport



Vedlikeholdsbehov

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tak/bærekonstruksjon bør ettersees vinterstid og hensyntas snøtyngde. Fra gesims er det is fra takkonstruksjon og trolig lekkasje fra yttertak, sees i sammenheng med synlig fuktskjolder ved pipestamme i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Må sees i sammenheng med andre registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjevheter i takkonstruksjon



Is/fukt fra undertak og trolig lekkasje på tak i overgang pipe, nærmere undersøkelse og tiltak anbefales da sees i sammenheng med innvendig fukt ved pipe

! TG 3 Vinduer

Vinduer i 2-lags isolerglass i treramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Antall vinduer bør undersøkes nærmere, og overgang yttervegg grunnet fuktskjolder stedvis innvendig. (kostnadsestimat kan avvike)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bemerket punkterte vindu



Vedlikeholdsbehov

! TG 2 Dører

Ytterdør i stalldør av tre, adkomst til gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør har skjevheter og henger i karm med luftlekkasjer, sees i sammenheng med skjevheter i bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltaksbehov må påregnes, utskifting av dør bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Avvik på ytterdør, synlig glippe/luftlekkasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti med trinn på terreng til inngang på 3 kvm.
Oppført med terrassegulv.
Terrasseplating er snødekket og derfor ikke undersøkt eller oppmålt.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedlikeholdsbehov av inngangsparti

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkert heltregulv. Luke i gulv på kjøkken til matkjøl i kryprom.
Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel og raustet himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

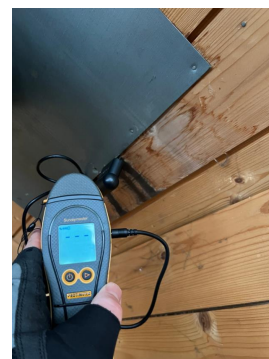
Normal slitasjegrad utifra alder på gulvoverflate/overflater.
Skjevheter i gulv og vegger som er kommentert i annet punkt.

Fuktskjolder i himling ved pipe, trolig fuktinnslag fra pipestamme i overgang yttertak. Fuktskjolder stedvis og spesielt overganger vinduer, overgang vinduer med vind/diffusjonstetting er ikke kjent. Ved fuktmåletaking på befaring var det ikke fuktutslag, men ukjent tilstand i lukkede konstruksjon.

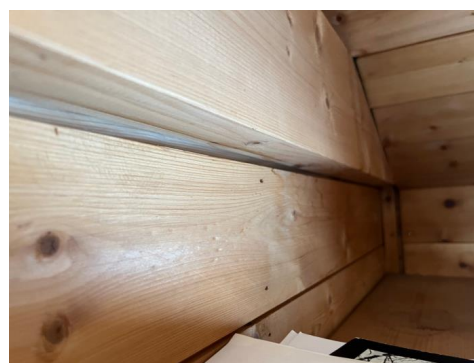
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskjolder ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag ved befaringstidspunkt og anbefaler nærmere kontroll/tiltak



Nedsynk/avvik i gavlvegg



Glippe på oppmot 15 mm utifra opprinnelig posisjon

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 50 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 80 mm i hele rommet.

Store skjeveter i vegger, ved stikkprøvetaking var det 50 mm skjevhet i enkelte vegger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- 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.

Tiltaksbehov bør vurderes og foretas, da det er betydelige skjevheter i bygning i gulv / vegger / tak.

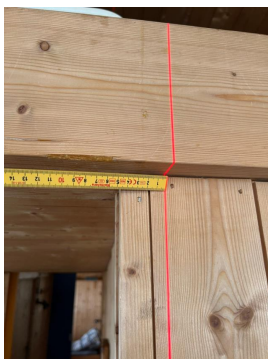
Nedsynk i gavlvegg med glippe opp mot 15 mm.

Utbedring bør sees i sammenheng med fundamentering og grunnforhold, tiltaksbehov bør foretas og oppretting av bygningsdeler sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skjevheter i vegger



Bemerket skjevhet fra gulv til åpning mot hems til 50 mm loddavvik



Ved plankontroll av gulv i enkelte rom ble det målt med laser høyde 46 cm



Høyde 54 cm, planavvik på gulv er 80 mm

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med skiferplate på gulv under ovn, tilknyttet stålpipes.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker i ildfast stein i ildsted og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

! TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har åpent kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingskyvedører og dører av trefylling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre tiltak:

Må sees i sammenheng med skjevheter i bygning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd seng og plassbygd skap på soverom.
Plassbygd sofa i stue.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltreplater med underskap og hyller, benkeplate i heltre og oppvaskum av stål. Plassbygde skap mot delevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredning har skjevheter og slitasje, oppgradering bør foretas.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bruksslitasje og skjevheter på innredning

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken annet enn åpning av vindu, ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det ikke er fastmontert koketopp/komfyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bad har ikke innlagt strøm eller vann, ansees som enkelt hytte bad der fuktbelastning er lav. Bør ikke benyttes som våtrom og ved videre bruk bør det holdes under tilsyn.

Men rommet er ikke oppført som våtrom da det mangler fuktbestandige materialer, tettesjikt mm. Montert enkelt sluk for avløp fra kabinett og servant, rør er lagt løst og bør føres fast rør. Anbefales renovering ved bruk som våtrom eller endret bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnad vedrørende avløp er medtatt, ved renovering må ytterligere kostnad påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu på enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg vann som må bæres inn videre påfylles forbrukstank og tilknyttet 12v vannpumpe med propanvannvarmer plassert på bod.

Tilstandsrapport

Solcelleanlegg

Solcelleanlegg med regulator og batteri plassert i stue. Solcellepanel på yttervegg.

Solcelleanlegg er ikke tilstandsvurdert, ved tilstandsvurdering anbefales kontroll av elektriker.

Andre installasjoner

Oppvarming med vedfyring.

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.

Montert brannslukningsapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler røykvarslere.
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Over ti år.
4. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med pilarer/punktfundament av betong og stolpesko.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig utgliding og skjevhet i enkelte fundament.

Utskifting/utbedring av fundamenter ned på fast telefrigrunn og oppretting av bygning i sin helhet bør foretas, samt at fundament bør etableres med bærebjelker/understøtting på hovedfundament slik at ikke fundamentering/bæring går uavhengig av hverandre som slik fundamentering er løst per idag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skjevhet/utgliding av fundament

Terrengforhold

Naturtomt i svakt skrående terreng beliggende ved barskog ca. 960 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse

Utedo oppført i bindingsverk/stendere av imp.trekonstruksjon kledd med liggende falset kledning. Sperretak belagt med asfaltpapp. Plassbygd dør. Innvendig gulv og utedo av terrassebord.

Vedlikehold, mangler:

Bygning preget oppført i form av egeninnsats/ufaglært, bør ettersees vinterstid da bygning har begrenset bæreevne.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetillatelse.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthus med bod/lagerplass.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med asfaltpapp. Ytterdør er plassbygd av tre. Vindu i 1-lags glass i treramme. Innvendig tregulv, ellers uinnred.

Vedlikehold, mangler:

Råte i undertak og slitasje på tekking. (bør ettersees vinterstid ihenhold til snøyngde) Vedlikeholdsbehov. Skjevheter i bygning, som følge av fundamentering/grunn.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/53 m²

Fritidsbolig: Gang, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bod, Toalettrom

Andre bygg: Utedo, Uthus

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 000 000

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

950 000

Konklusjon markedsverdi

950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	3 500
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	4 000
Veiavgift (brøyting kommer itillegg)	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 450 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	600 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	10 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 630 000

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.etasje	53			53		
Hems						
SUM	53					
SUM BRA	53					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bad		
Hems			

Kommentar

Hemser med oppbevaring/soveplass, har ikke målbart areal og adkomst fra trappestige. (ved benyttelse til soveplass bør sikring ved kanter til rom i 1.etasje foretas)

Det er ikke foretatt arealmåling av åpent areal (tba) som terrasseplating da det var snødekket under befaring.

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

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 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:

Utedo

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.etasje		3		3		
SUM		3				
SUM BRA	3					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Utedo	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.etasje		8		8		
SUM		8				
SUM BRA	8					

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt utvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

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 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:

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	52	1
Utedo	0	3
Uthus	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.1.2024	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	64	55		0	4524 m ²	Areal er ifølge skyldelingsforretning ca areal, avvik kan forekomme med areal/grenser.	Eiet

Adresse

Middelstølvegen 128

Hjemmelshaver

Monika Celine Nore 1/2, Petter Sørum 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Middelstølen mellom Breiset og Saustølen, vest for dalføret i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt. Kort avstand til oppkjørte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, fint turterreng sommer som vinter. Avstand til Leira/E16 med alle fasiliteter er omlag 17 km.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei med parkering ved eiendommen.

Tilknytning vann

Vann felles vannkilde/brønn i område med sommervannledning tilknyttet kran på eiendommen. Ellers må vann medbringes vinterstid.

Tilknytning avløp

Avløp for gråvann til terreng. (fare for frost)
Toalettløsning med utedo i frittstående bygg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Naturtomt i svakt skrående terreng beliggende ved barskog ca. 960 m.o.h.
Oppført uteplass med gapahuk på tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger er gitt per telefon	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	02.01.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Skylddelingsforretning fra 1975			Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	02.01.2024	Jmf kommune kart	Gjennomgått	1	Nei

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 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 symptom 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.

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/YO6986>

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