

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vestre Varpet 11, 2960 RØN
 VESTRE SLIDRE kommune
 gnr. 65, bnr. 35

Markedsverdi

6 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 22.06.2025

Rapportdato: 22.06.2025

Oppdragsnr.: 20062-1238

Referansenummer: MB6260

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:




TAKSTKONTORET
v a l d r e s

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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



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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet tomt, bebygd med frittliggende hytte i laftet tømmer samt støpte fundamenter for fremtidig utebod.

- Tomt:

Tomten måler 1517,7 kvm og fremstår som veletablert for påstående bebyggelse med gruset adkomstvei samt tun og parkeringsareal.

Dels noe opparbeidede grøntarealer rundt hytten, forøvrig naturtomt med stedlig vegetasjon.

Skigard etter nede langsiden av tomten mot veien - portstøper.

- Hytte:

Bebyggelsen består av frittliggende hytte i 1,5 etg i håndlaftet tømmer - 1.etg med tillegg av oppstueløsning som midtskip.

Hytten er bygd i 2002/2003, da som en kundetilpasset modell fra eksternt leverandør.

Produsert eksternt, tatt ned og reoppført på stedet av laftelag fra produsent sammen med lokale håndverkere. Forøvrig bygd i kraftig 8" laftet svilltømmer med støpte ringmurs- og platefundamenter til etablert byggegrube.

Utvendige fasader i laftet tømmer, smårutete vinduer, torvtekket saltak mm.

Innvendig med heltre furugulv i oppholdsrommene samt støpte gulv med skifersatte overflater i entre og toalettrom samt kjøkken og bod/bakke inngang i 1.etg. Fliser på bad. Laftede vegger/veggoverflater som innvendige overflater.

Gruepeis/klebersteins gruepeis i peisestue samt nyere peisovn i mellomstue.

Ihht stedlige måltagninger samt fremlagte tegninger, måler hytten 142 kvm bruksareal alle plan, da med 120 kvm i 1.etg og 15 kvm i 2.etg.

Videre er det etablert overbygd inngangsparti på ca 4 kvm samt 5 kvm ut for spisestue sammen med 5 kvm veranda i 2.etg. Forøvrig større, åpen solterrasse etter hele nedre langsiden av stue.

STANDARD:

Eiendommen defineres som høystandard, jfr. innlagt vann og avløp, strøm samt sommer og vinteradkomst helt frem til tunet foran hytten.

Bebyggelsen ses da å være bygd og tilrettelagt for varig opphold og fremstår med alminnelig god standard jfr. byggeåret og byggemetoden.

Noe avvikende forhold kan ses og registreres, men dette beregnes å være ihht ordinær aldersslitasje og anses å være påregnelig.

Det skal også merkes at alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldene ved oppføring.

Tømmerbygg:

Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene. Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike type bygg.

Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre. Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol.

Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.

Konklusjon:

Besiktigelsen og gjennomgangen av bygget viste spesielt god standard på tømmeret, hvor dette da beregnes å være nedtørket før bearbeidelse med kantskjæring, høvling samt hugging av lafteknuter.

Videre ses det utførte håndverksmessige arbeidet med oppsetting av bygget å være av høy kvalitet/ godt utført håndverksarbeide, -hvor alle detaljene ses stabile.

Laftedknutene utvendig ses med spalter mellom stakkene for å etablere bortdrenering av event. vann - regnvann/smeltevann el.l. samt at dette tilsier en bedre synk av tømmeret, da meddraget ikke er ført

helt ut i laftehodet. Dette igjen hindrer da inntrekk av fukt inn i noven/laftedknuten.

Innvendig ses det heller ingen avvikende forhold med selve tømmerkonstruksjonen - tette og fine meddrag uten uønskede tørkesprekker eller synlige spor av laftevatt el.l.

Forøvrig fremstår alle innvendige overflater som fra byggeår og i ubehandlet tømmeroverflate.

- Bod:

Det er etablert støpte fundamenter for fremtidig bygging av enkel bod og vedoppbevaring og plassering av jacussi. Støpte fundamenter tillegges ingen verdi.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	142 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m ²
Totalpris	6 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

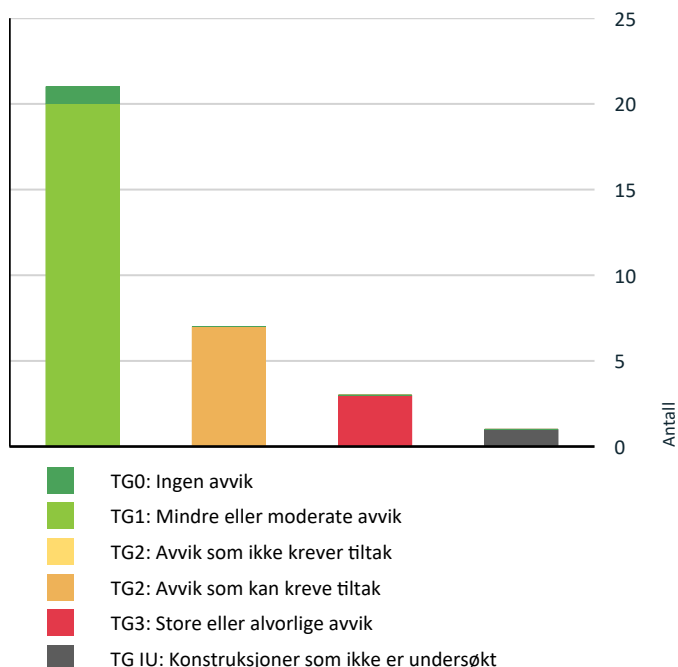
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

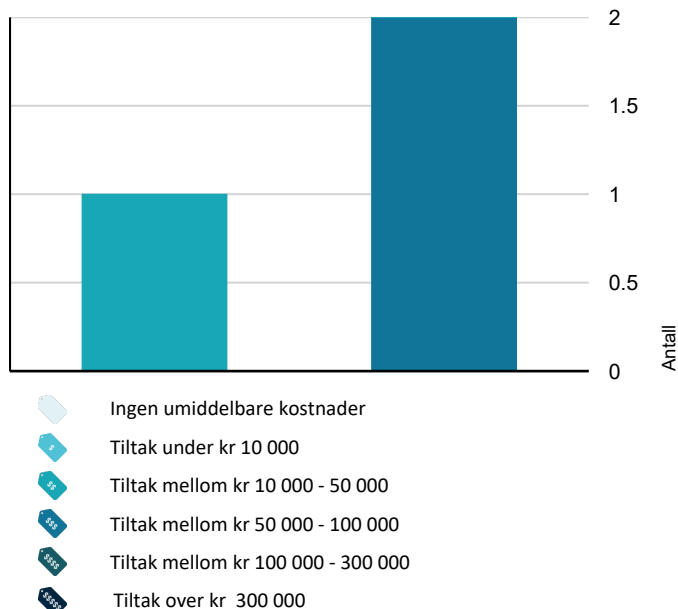
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

I 2.etg er det målt inntil 35 mm høydeavvik/helningsavvik på gulvet i trappegang fra høyeste punkt ved øvre gavlvegg ned mot delevegg inn til hovedsoverommet, Årsaken til helningsavviket er større synk i deler av konstruksjonen som følge av taklaster - vegg mellom hovedsoverom og gang i 2.etg er da bærende samt at denne ikke samsvarer/er plassert over understående vegger, men dratt noe lenger ut og forbi naturlig opplagringspunkter. Dette resulterer da i større synk i dette område pga at det ikke er bærende understøttelse på samme måte som på hovedvegg = helningsavvik i gulv samt at dør inn til hovedsoverommet ikke lar seg åpne helt, da denne butter i gulvet i halvåpen stilling.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Spesialrom > 2. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Dette har tilbakevirkende kraft.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på balkong i 2.etg måler 95 cm fra gulv til overkant håndreke - dette er ihht byggeårets krav, men avviker ihht dagens krav som er 100 cm.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sokkelfliser er limt direkte til tømmervegger.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har spalteventil i vindu som eneste tilførselsluft.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen samt stemplede tegninger.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med torv som ytre tekking. Robust, bærende undertak (rupanel el.l).

Underlagspapp og platon torvmembran som underliggende tekkingsmateriale.

- Kommentar:

Det skal merkes at tekkingen bare er besiktiget fra terreng, og at tekkingen er fra byggeår.

Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.

Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.

Det skal imidlertid merkes at tak med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingsstyper.



Detalj av takkanten som viser impregnert torvholder, platonpapp som torvmembran.

Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør ført til terreng med vannutkast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.

Dette har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.



Ikke montert stigetrinn eller feierplattform.

Tilstandsrapport



Høy pipe uten feierplattform.



Takrenne med nedløp ført til terreng med utkast.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i 8" laftet, svillskåret furutømmer som primærkonstruksjon, da også med innvendige delevegger i samme oppbygging.

Fasademessig med synlig tømmer - innvendig og utvendig.

- Kommentar:

Tømmervegger/veggkonstruksjoner er visuelt inspisert med tilfeldige måltagninger av tørkesprekker samt en inspeksjon av det generelle håndverksmessig utførte arbeidet.

Kvister og horisontale sprekker overstiger stedvis de gitte anbefalinger på maks 12-15 mm.

Det bemerkes likevel at sprekker vil kunne variere noe på grunn av temperatursvingninger og relativ fuktighet - hhv ute og inne - solvegg/ikke solvegg.

Ved større stokker må man beregne større og kraftigere sprekker jfr. lengde på stokkens samlede omkrets samt det forhold at stokkene er svillskåret og dermed nærmere kjerneveden.

Bygget er utv. beiset i 2025.



Ytterveggskonstruksjon som viser lafteknuter med etablert synkerom.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele hytten.

Undertak antas som robust undertak av rupanel og ytre tekking med torv.

Alle konstruksjoner ses som lukkede.

Åpne spaltegesimser - ikke videre besiktiget pga adkomst.

Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.

Torvholder i impregnert utførelse med stålkroker.

- Kommentar:

Det ses noe nedlektet gesims med innmontert belysning.



Nedforet gesims med belysning - over inngangsparti.



Spaltegesims med fluenetting.

Vinduer

Tilstandsrapport

2+1 lags koblede smårutete vinduer med 2-lags isolerglass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme.

Sidehengslinger og haspelåsnings.

- Kommentar:

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Vinduer som industrielt overflatebehandlet - i god stand.

Utvendig omrammingslister fremstår som slitt og med malingsavflassing

- tiltak må beregnes.



Dels noe slitte overflater på utv. belistning.



Beslag ført inn i tømmervegg - over øvre vannbrett på gavlvinduer.



Spalteventiler i vinduer.

! TG 1 Dører

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer.

To-fløyet terrassedør med større glassfelter.

Biinngangsdør (bakre inngang).

Boddør.

- Kommentar:

Hoveddør og boddør er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.

Terrassedør og bakre inngangsdør i yttervegg og da med sporadiske påkjenninger av regn/smeltevann ol.



Merk ytre påkjenninger på dører som står uten overdekkende tak. Større slitasje på nedre del av dør.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpne terrassearealer etter deler av nedre langside av hytten. Ca 4 kvm overbygd inngangspart samt 5 kvm overbygd gavlterrasse ut for kjøkken samt samme areal som overbygd i 2.etg.

Overbygd bakre inngang.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.

Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - kraftig stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.

- Kommentar:

Påvist skade i rekkverket i 1.etg som følge av at dette benyttes som feste for sikring av lokket til utv. jacussi.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på balkong i 2.etg måler 95 cm fra gulv til overkant håndrekke - dette er ihht byggeårets krav, men avviker ihht dagens krav som er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Overbygd inngangsparti.



Fasade med overbygde deler ut for spisetue samt balkong i 2.etg - åpen solterrasse med jacuzzi.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Det var tidligere etablert/montert biologisk toalettssystem/snurreddass på hytten, hvor denne var plassert i nedsenket del under toalettrommet. Pr. dd er bygget tilknyttet offentlig vann og avløpssystem.



Bilet viser papptekket platting, hvor denne ligger som tildekking over adkomst til del av plate under toalettrommet.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Varierende materialvalg på de forskjellige rom.

- Gulv:

Støpte gulv med varmekabler og skifer i entre og på toalett samt bakre inngang.

Fliser på bad.

Heltre gulv forøvrig.

- Vegger:

Laftet tømmer gjennomgående i alle rom.

- Himlinger:

Trepaneler, dels malte, dels ubehandlet.

Bærende tømmeråser.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik med unntak av alminnelig alder- og bruksslitasje.

Ett rom i 2.etg som overflatebehandlet.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

1.etg:
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.

2.etg:
Etasjeskillet mellom 1 og 2.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger.
- Kommentar:
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

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

I 2.etg er det målt inntil 35 mm høydeavvik/helningsavvik på gulvet i trappegang fra høyeste punkt ved øvre gavlvegg ned mot delevegg inn til hovedsoverommet, Årsaken til helningsavviket er større synk i deler av konstruksjonen som følge av taklaster - vegg mellom hovedsoverom og gang i 2.etg er da bærende samt at denne ikke samsvarer/er plassert over understående vegger, men dratt noe lenger ut og forbi naturlig opplagringspunkter. Dette resulterer da i større synk i dette område pga at det ikke er bærende understøttelse på samme måte som på hovedvegg = helningsavvik i gulv samt at dør inn til hovedsoverommet ikke lar seg åpne helt, da denne butter i gulvet i halvåpen stilling.

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.

De påviste helningsavvik/skjevheter er ikke til hinder for beregnet bruk av etasjeplanet slik det fremstår pr. dd.

Dør inn til hovedsoverommet anbefales justert/tatt av i bunn for full åpningsbredde.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Dette bygget er bygd i 2002 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert 2 stk ildsted i hytten:
En murt gruepeis/klebersteinspeis i peisestue med skiferforblendet pipe over tak.
Peisovn i mellomstue med stålpipe.



Peisovn i mellomstue. Ovnens opplyses installert de senere år.



Åpen gruepeis i peisestue - klebersteinspeis.

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen inn mot kjøkken, og går som en retrapp opp til oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trapp til 2.etg - Det ses å mangle rekkverk under håndløper samt at det ikke er montert håndløper på vegg.



Rekkverk i 2.etg måler 73 cm høyde - dette er 17 cm under minstekravet på 90 cm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dusjbad med frittstående dusjkabinett, baderomsinnredning i heltre med porselensservant med ett-greps blandebatteri.
Støpt gulv med varmekabler og flissatte overflater/gulv med sokkelflis samt vegger i laftet tømmer.
Ventilasjon via mekanisk avtrekksventil i yttervegg samt spalteventil i øvre vinduskarm som innluft.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Synlige tømmervegger utenfor dusjnisen mot innv. vegg mot gang.
Trepaneler i himlinger.
- Kommentar:
Baderommet er bygd opp uten hensyn til tekniske forskrifter, jfr. tømmervegger ut for dusjnisen (våt sone).

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 20 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterkel til overkant slukrist.

Dørterkel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

- Kommentar:

Det forutsettes at membran er ført opp på dørterkel (bak feielist), og at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell fra toppslukrist til synlig topp membran ved terskel er minimum 25 mm.

Fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sokkelfliser er limt direkte til tømmervegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må etterses - eiers vedlikeholdsplikt.



Forhøyet dørterkel.



Det ses benyttet membran opp på vegg bak fliser.

Tilstandsrapport



Sokkelfiser er limt direkte til tømmervegger, noe som ikke samsvarer med dagens minstekrav til at det skal være bakenforliggende plate for å ta opp event. spenninger i bygningsdelen.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet.

Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.



Sluk med mansjett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad med frittstående dusjkabinett, baderomsinnredning i heltre med porselensservant med ett-greps blandebatteri.



Frittstående dusjkabinett - merk at ebent. sluk eller avrenningsmulighet under kabinettet ikke er besiktiget pga manglende adgang.



Større heltre baderomsinnredning.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har spalteventil i vindu som eneste tilførselsluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørbord, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

1. ETASJE > BAD

! TG 10 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga konstruksjonsoppbyggingen, da samtlige vegger er oppført i laftet tømmer.

Videre benyttes det ikke fritt vann på våtrommet jfr. dusjing inne i kabinett, -hvor det er styrt avløp til sluk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god heltre kvalitet, levert fra snekkerverksted som 'skreddersøm' - behandlede skrog og dører/fronter.

Heltre benkeplate i edeltre - oljede overflater.

Vaskebeslag i kompositt med to kummer og avrenningsplate - ett-greps blandebatteri med lav tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate.

Avtrekkventilator som takmontert - utkast gjennom himling/vegg.

Kjøle- og fryseskap som frittstående.

Oppvaskmaskin som benkemontert.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Det opplyses om ny induksjons kokeplate.

Tilstandsrapport



Åpen kjøkkenløsning med underskap ført frem som barløsning inn mot spise- stue.



Stekeovn i høyskap - mindre frittstående kjøleskap i utspart parti.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kokesone med fritthengende ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i hovedplanet med støpte gulv med varmekabler og formskåret skifer samt tømmervegger og trepanel i himlinger.

Veggmontert klosett med innbygd systerne.

Servant som veggmontert med søyle.

- Kommentar:

Det opplyses om at toalettet er nylig installert - samtidig ved at hytten er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.



Toalettrom med nylig installert toalett med innebygd systerne.

2. ETASJE > WC

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftsplanet med heltre gulv, trepanel til vegger og i himlinger.

Veggmontert vannklosett med innebygd systerne samt mindre servantskap med porselensservant.

- Kommentar:

Noe lavere innvendig takhøyde jfr. skråhimlinger.

Det ses ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nylig installert toalettssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Vanninntak ført inn i boden til hovedstoppekran, varmtvannsbereder samt trykksatte rørføringer.

Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør.

Vannmåler.

Waterstop-system med føler i f.eks kjøkkenbenk tilknyttet magnetventil/automatisk stengeventil på vanninntaksledningen - bryterstyrt med av/på bryter ved ytterdør.

! TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig nett/anlegg.

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som alternativ stakemulighet vil et kunne stakes via toalettledløp.

! TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Mekanisk avtrekk på bad/våtrom.

! TG 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 300 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vannmåler.

Magnetventil (Water guard) med føler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



300 liters bereder.



Hovesstoppekran og waterstop - magnetventil med føler.



Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenningsmulighet fra berederens sikkerhetsventil.



Berederen er tilknyttet det elektriske anlegget via enklere kontakt - dette er ikke ihht gjeldende forskifter.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.
400 volts inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter.
GSM-oppringer for fjernstyring av varme.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2002 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Samsvarserklæringer kan fremskaffes.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringsskap inne på boden.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Byggegrunn

Utgravd, drenert og oppkultet byggegrube med frostsikre stein og kultmasser.

! TG 1 Drenering

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftinger under og i forbindelse med bygget.

Videre legges det til grunn at drensgrøfter med drensør er ført vekk fra grunnen under bygget.

- Kommentar:

Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.

Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plasstøpt betongringmur med støpt, isolert og armert betongplate som fundamenter under bygget - gulv til grunn.

- Kommentar:

Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.

Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytten er tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger i 2019, hvorav disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Prosjektert bygg for ved og redskaper.

Byggeår

2022

Kommentar

Eiers opplysninger.

Standard

Bygget er planlagt og prosjektert som ett enklere og uisolert bygg for ved og redskaper.

Platefundamenter opplyses støpt sommeren 2022.

Vedlikehold

Bygget er ikke søknadspliktig, men må meldes som tiltak.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/135 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, Vindfang, 2 Toalettrom, Bad, Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, 4 Soverom, Bod, Trapperom

Andre bygg: Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 850 000

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 7 150 000

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

6 850 000

Konklusjon markedsverdi

6 850 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt.

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 vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Høysetvegen 174 ,2960 RØN 108 m² 2013 4 sov	20-04-2022	6 500 000	6 100 000		6 100 000	56 481
2 Høyset 114 ,2960 RØN 142 m² 2021 5 sov	26-11-2021	7 350 000	7 450 000		7 450 000	52 465
3 Ulsetvegen 138 ,2960 RØN 117 m² 2015 3 sov		6 100 000				52 137
4 Øvre Høysetvegen 131 ,2960 RØN 111 m² 2017 3 sov	20-09-2020	5 300 000	5 350 000		5 350 000	48 198
5 Øvre Høysetvegen 158 ,2960 RØN 149 m² 2012 6 sov	13-09-2020	6 500 000	7 000 000		7 000 000	46 980
6 Veståsvegen 259 ,2960 RØN 107 m² 2020 5 sov	07-10-2021	5 290 000	5 000 000		5 000 000	46 729
7 Ulvissvingen 12 ,2960 RØN 112 m² 2008 4 sov	15-03-2022	4 890 000	4 690 000		4 690 000	41 875

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

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		24 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Beregnete kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.	400 000
Terrassearealer og overbygde arealer	Kr.	140 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 990 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	4 900 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 000 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 250 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkludert event. vann og avløpstilknytninger, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, terrengarrondering ol. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomten og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 150 000
--	------------	------------------

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

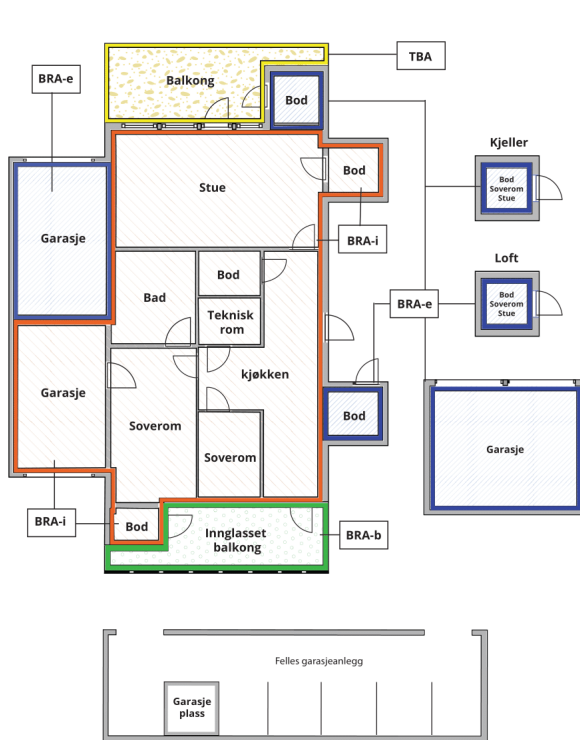
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	120	7		127	45
2. Etasje	15			15	5
SUM	135	7			50
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Wc, Bad, Kjøkken, Stue, Peisestue, Spisestue, Soverom 1, Bod, Soverom 2	Bod/bakre inngang	
2. Etasje	Trapperom, Wc, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2015 lagt til grunn.
Det tas forbehold om arealavvik pga byggets spesielle egenart.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Loftsetasje:

Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på 32 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger og bærende tømmeråser ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig bruksareal på 15 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

- Inngangsparti:

Overbygd inngangsparti på ca 4 kvm i 1.etg samt overbygd gavlbalkong ut for hovedsoverom i 2.etg på ca 5 kvm.

6-7 kvm overbygd del ut for adkomsten til bod (Rom bygd for å romme større sistene før hytten ble tilknyttet offentlig vann og avløp).

- Terrasse:

Ca 35 kvm åpen solterrasse ut for stuer - peisestue og tv-stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Hytten er nybeiset utv. sommeren 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	135	7
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	65	35		0	1517.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Høyset 22

Hjemmelshaver

Greina Lars, Greina Tove Britt Ørbeck

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Øvre Høyset 22, og ligger på Vaset i Vestre Slidre kommune, i ett regulert område med etablert hytte- og fritidsbebyggelse.

Åpent og solrikt beliggende med god utsikt, umiddelbar tilgang til naturen samt sommer- og vinteradkomst helt inn til eiendommen.

Ca 5-10 minutters kjøring til Vaset med butikk, serveringssted samt andre service og aktivitetsfunksjoner.

Oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet til hytten samt tilgang til alpinanlegg på Vaset.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.

Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.

Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

- Eiendommen ligger inne under:

Høyset Panorama. Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelsesdato: 8.11.2007.

Eiendommen er da registrert som 'Eksisterende' jfr. opprinnelig byggeår.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1517,7 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.

Tomten fremstår som etablert og tilpasset påstående bebyggelse, forøvrig som naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt ubebygd tomt på en av eiendommens sider.

Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.

Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

- Kommentar:

Det ses skigard etter nedre grenselinje mot veien samt inn mot tilliggende ubebygd tomt.

Konsesjonsplikt

Vestre Slidre kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.

DVS: At dokumentet 'egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom' må utferdiges og påtegnes av kommunen før tinglysing ved hjemmelsoverdragelse av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 800 000

År

2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2022	
2	27.09.2022	
3	27.09.2022	
4	27.09.2022	
5	26.06.2025	
6	27.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/MB6260>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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