

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tonsåslinna 2074, 2890 ETNEDAL

 ETNEDAL kommune

 gnr. 128, bnr. 31

## Markedsverdi

**1 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m<sup>2</sup> BRA-i: 190 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2024

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 12346-1024

Referansenummer: TL5743

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Øyvind Grønolen



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkontoret Valdres AS

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

### Rapportansvarlig

Ole Øyvind Grønolen

ole@valdrestakst.no

908 82 888



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom på Tonsåslinna 2074  
Beliggende i Sør-Etnedal nedenfor Flaggfjell og RV 33  
Eietomt 675 kvm.  
Landlig beliggende  
Eiendommen ligger øst-ventd og har noe utsikt.

Det er 2 varmepumper på boligen 1stk fra byggeår, på soverom og 1 stk i stue etablert i 2022.

Boligeiendom med frittstående garasje og et enkelt uthus/skåle (ikke medtatt i verdiberegningen)

Garasje ligger utenfor egen tomt, og skåle i sin helhet utenfor egen tomt.

Opplyst av eier at det er løpende dialog om plassering eventuelt frikjøp av grunn på sikt.

Boligen er oppført med full kjeller.

Hovedplanet består av :

2 soverom.

Stue

Kjøkken

Baderom

Wc rom

Spisestue

Gang og trapp ned til kjelleretasje.(rom benyttet til kontor og garderobel del av gang er medtatt som areal for gang.)

Kjelleretasje:

Inneholder: uinnredet rom med utgang til terreng, bod med varmtvannsbereder, soverom, kjellerstue vaskerom/rom med sluk og gang med trapp.

Standard:

Elementhus oppført i bindingsverk på grunnmur med kjeller under.

Bygningen har behov for noe oppgradering utvendig, slik som taktekke, vedlikehold vindu og dører.

Innvendig :

Baderom:

Bad på hovedplan renovert i følge eier i 2010.

Foreligger ingen dokumentasjon/fremviste dokumenter på arbeider våtrom.

Se nærmere under punktene konstruksjoner.

Kjeller:

Rom i kjeller benyttes som vaskerom.

Tilfredstiller ikke krav til våtrom.

Det er støpt gulv med varmekabler og sluk i rommet.

Slitte overflater.

Bodrom uinnredet med utgang til terreng.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	253 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger.

Kjeller etasjen er innredet med soverom, kjellerstue og vaskekjeller - dette er ikke godkjente rom for opphold. Og ikke byggemeldte endringer.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

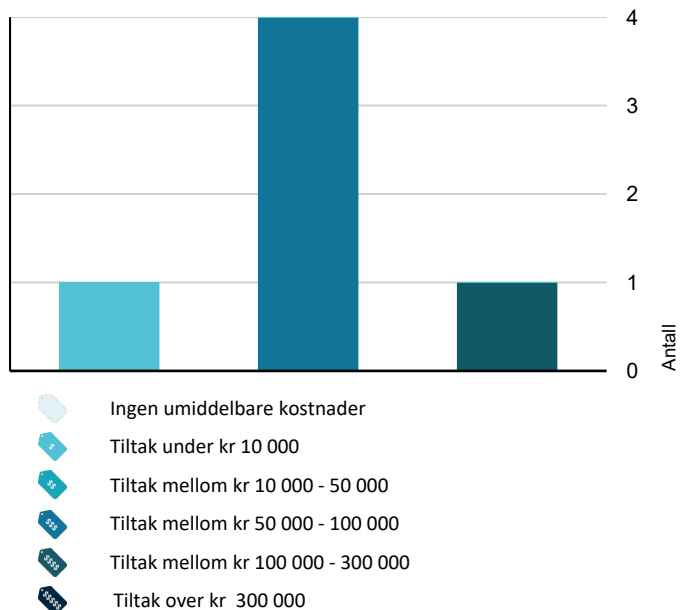
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist synlig fuktighet på mur og betonggulv i uinnreda rom, under stuedel.

Merk: Eldre betonggulv på grunn har vanligvis ingen fuktsikring mot grunnen, dette medfører kapilært fuktopptak fra grunn må påregnes

Eier har skiftet drenering utvendig høsten 2021.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper i trapp



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater renoverert i 2010, må oppgraderes.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.  
Sikringskap med skrusikringer fra byggeår.  
Skap er etablert på kjøkken



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Taktekingen er fra byggeåret og da ihht dette 40 år, hvor lengste teoretiske levetid på pappshingel fra byggeår er 25 til maksimalt 30 år.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Synlig stort press på opplagret jerndrager i kjeller

Mangelfull innfesting av rør

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

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

Enkelte vindu er vanskelig å åpne.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er montert i kjellerrom fra byggeår.

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

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Dør inn til kjeller sprukket glass

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert spor av fuktskader i etasjeskiller under kjøkken rom.

Det er tatt hull i stubbeloftplater, ikke tettet igjen.

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

Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Feieluke må gjøres tilgjengelig for å brukes.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er avvik:

På grunn av det er etablert utenpåliggende vanntilførsel til dusjkabinett, og avløp direkte ned i sluk.

Det er observert fall fra sluk mot dør, Hvor det ikke er oppkant.

Ved ikke å benytte dusjkabinett må fallforhold og membran etableres.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Det er slitasje på innredningen fra byggeår

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

Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1983

### Kommentar

Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, hvor bygget da skal følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

### Anvendelse

Enebolig

### 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.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er fra byggeåret og da ihht dette 40 år, hvor lengste teoretiske levetid på pappshingel fra byggeår er 25 til maksimalt 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det settes inn ett kostnadsestimat på 50 til 100' for retekkingen med samme type materiale.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Pappshingel fra byggeår - 40 ihht byggeår - retekking må påregnes.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner i stål utførelse, kroker med bærende stag.  
Takfotbeslag i stål samt stål nedløpsrør.



Viser utkast av takrenne nedløp.



Bildet viser takfotbeslag

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført som elementhus, Moelven elementer/seksjoner  
Bindingsverkkonstruksjonen er kledd med trepanel, malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig stort press på opplagret jerndrager i kjeller

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jerndrager og opplagring må forsterkes eller skiftes ut.



# Tilstandsrapport



Bildet viser utvendig kledning.



Bildet viser detaljer av takkonstruksjon



Bildet viser stort trykk på opplagret jerdrager i kjelleretasjen.



Bildet viser konstruksjon.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av tre med kaldtloft, som er isolert med mineralull.  
Ingen synlige fuktskjolder eller nedbøyninger.



Bildet viser isolert takkonstruksjon

## TG 2 Vinduer

Hovedsakelig vindu fra byggeår.  
Soverommene med egen "luftevindu" ved siden av vinduet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
  - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.



Bildet viser vindu fra byggeår

# Tilstandsrapport



Bildet viser luftevindu, uten vindu men med myggnetting, fra byggeår.

## ! TG 2 Dører

Malt hoved ytterdør fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Dør inn til kjeller sprukket glass

### Konsekvens/tiltak

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

Det må utbedres /skiftes ut.



Bildet viser dør inn i kjellerom, uinnredet

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på framside av boligen, med spaltegulv.

Rekkverk av tre hvitmalt.

Reparert deler av rekkverk i 2022

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Bildet viser trapp fra veranda



Bildet viser deler av rekkverk på veranda, reparert og skiftet råteskader i rekkverk

## ! TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra veranda/hovedinngang.



Bildet viser trapp fra veranda.

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Vegger: Hovedsakelig trepanel, malt

Himlinger: Hovedsakelig trepanel, malte overflater.

Gulv:

Laminatgulv, belegg, fliser,

# Tilstandsrapport



Bildet viser belegg på gulv i gang hovedetasje.



Bildet viser laminatgulv på kjøkken.



Bildet viser trepanel, malt på soverom .Bildet viser etablert ikke godkjent soverom i kjeller etasje.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller med trebjelkelag i tre med dimensjonering fra 1983.  
Isolert med mialull fra byggeår.

Støpt gulv mot grunn i kjelleretasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert spor av fuktskader i etasjeskiller under kjøkken rom.  
Det er tatt hull i stubbeloftplater, ikke tettet igjen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Må tette igjen og eventuelt erstatte fuktskadet isolasjon eller treverk.



Bildet viser etasjeskiller under kjøkken



Bildet viser hull tatt under kjøkken, viser spor av fuktskader.

## Pipe og ildsted

Boligen har murt elementpipeløp.

Vedovn i kjellerrom

Peisovn i stue.

Feieluke i kjellerrom

### Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Feieluke må gjøres tilgjengelig for å brukes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak slik at feieluke kan inspiseres og tømmes på en forsvarlig måte.



Bildet viser vedovn i kjellerrom

# Tilstandsrapport



Bildet viser feieluke i kjelleretasje. Feieluke er ikke godkjent.



Bildet viser synlig fukt.



Peisovn i stue



Bildet viser uinnredet kjellerrom

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Ved fuktsøk i kjeller etasje ble det påvist fukt. Dette gjelder den uinnreda delen av kjeller. Det er foretatt hulltaking på soverom i kjeller, ingen unormale fuktverdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist synlig fuktighet på mur og betonggulv i uinnreda rom, under stuedel.

Merk: Eldre betonggulv på grunn har vanligvis ingen fuktsikring mot grunnen, dette medfører kapilært fuktopptak fra grunn må påregnes

Eier har skiftet drenering utvendig høsten 2021.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Eier har skiftet ut utvendig drenering høsten 2021

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utviklingen over tid

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Ingen unormale fuktverdier ved hulltaking på vegg under terreng, soverom i kjeller.

## ! TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp ned til kjeller.  
Fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper i trapp

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres håndløper på vegg for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Bildet viser trapp ned til kjelleretasje.

## ! TG 1 Innvendige dører

Hovedsakelig i fra byggeår.  
Malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

Bad med støpte gulv med varmekabler og helflisede overflater på gulv med sokkelflis samt bade/våtromsplater på vegger.

Frittstående dusjkabinett (dusjkabin) og servantskap.

- Kommentar:

Baderommet er i utgangspunktet fra byggeår, oppusset med nye overflater i 2010 ihht eier. Eiers egne arbeider.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflater renoveret i 2010, må oppgraderes.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk, fallforhold, tetteskjikt, våtsone m.m. må dokumenteres.

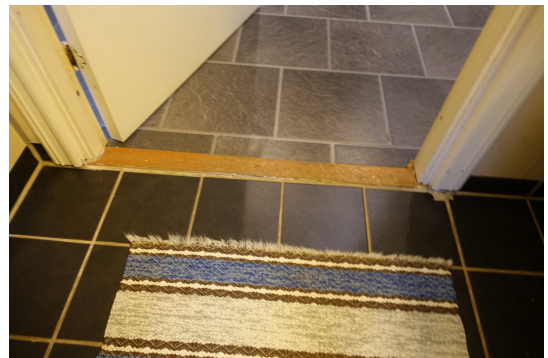
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bildet viser dusjkabinett etablert inn i vindu, glippe på baderomsplater i hjørne.



Bildet viser utenpåliggende vannrør. Bildet viser glipper mellom flisgulvoppbrett og baderomsplater



Bildet viser dørstokk med for lav høyde i forhold til fallforhold gul baderom

### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Baderommet har fallforhold fra sluk mot dør. Vannrør tilførsel til dusjkabinett er etablert synlig utenpå baderomsplater. Vann fra dusjkabinett blir ledet direkte ned i sluk.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

På grunn av det er etablert utenpåliggende vanntilførsel til dusjkabinett, og avløp direkte ned i sluk.

Det er observert fall fra sluk mot dør, Hvor det ikke er oppkant.

Ved ikke å benytte dusjkabinett må fallforhold og membran etableres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Dokumentasjon på arbeider i våtrom er ikke fremvist. Det bør foretas full renovering av baderommet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

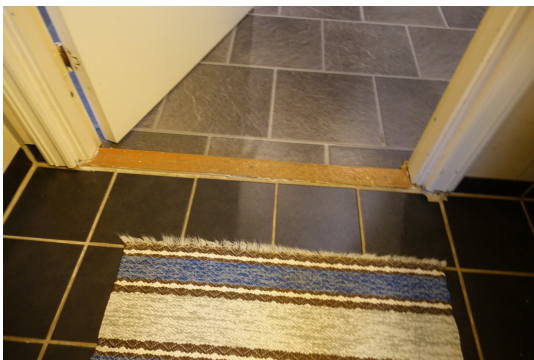
# Tilstandsrapport



Bildet viser utenpåliggende rør på badetrom



Bildet viser avløp fra dusjkabinett direkte ned i sluk



Ikke tilstrekkelig etablert membran, døråpning i tillegg til fall fra sluk mot dør.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Innredning kjøkken fra byggeår.  
Det er i tillegg etablert en "kjøkkendel" i del av stue som på tegning er ment som soverom.  
Ventilator montert over komfyr topp.  
Det er montert inn oppvaskmaskin i innredning.  
Fliser på vegg deler av innredning.  
Sikringskap er plassert på kjøkken.  
Kjøkkendel fra byggeår framstår som klar for renovering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på innredningen fra byggeår

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningens overflater bærer preg av etablert i 1983, overflater bør renoveres.



Bildet viser kjøkken innredning fra byggeår



Bildet viser kjøkkendel med spiseplass.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilator med avtrekk over tak.

## SPESIALROM

### ETASJE > WC

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom oppgradert.

Innredet med gulvmontert toalett og servant med skap.

# Tilstandsrapport



Bildet viser deler av toalettrom



Bildet viser gulvmontert wc på toalettrom.



Bildet viser røropplegg



Bildet viser røropplegg

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør opplyst av plast og metall  
Opplyst av eier noe oppgraderte vannrør inn til rom som benyttes til vaskekjeller.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Deler av anlegget er fra byggeår.  
Det er ved visuell befarings, en del mangelfull innfesting av rør.  
Merk: ikke autorisert rørlegger anbefaler gjennomgang med rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangelfull innfesting av rør

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rør bør innfestes.

Undertegnede er ikke fagmann på røropplegg.

Anbefales gjennomgang med fagkyndig



Bildet viser røropplegg

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.  
Mekanisk på baderom.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Bereeder er montert i kjellerrom fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

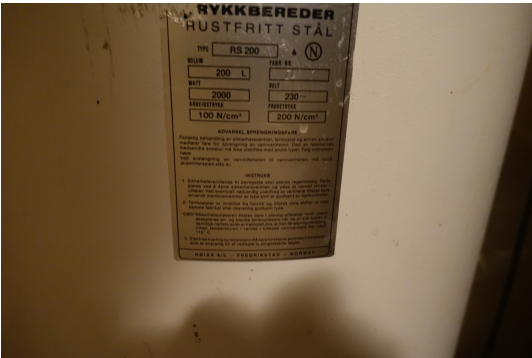
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker



Bilde viser varmtvannsbereder



Bildet viser varmtvannsbereder, 200 liter

## Andre installasjoner

- 2. varmpumper er installert i boligen.
- 1 varmpumpe på soverom av eldre dato
- 1 varmpumpe i stue installert i 2021

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

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

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

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.  
Sikringskap med skrusikringer fra byggeår.  
Skap er etablert på kjøkken

- 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.  
**Ikke oppdatert, er fra byggeår.**
- 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
- 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

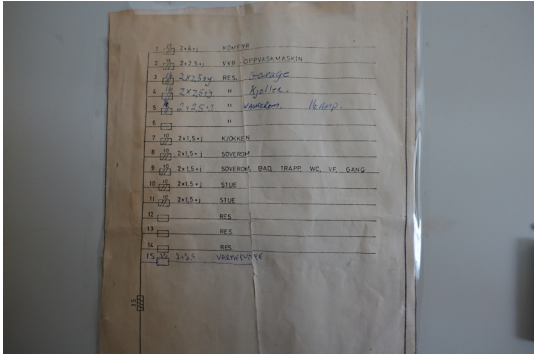
### Generell kommentar

Undertegnede er ikke autorisert el-takstmann, kun besiktiget visuelt.  
Det anbefales gjennomgang med autorisert el-fagperson.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Bildet viser kursfortegnelse



Bildet viser skrusikringer



Bildet viser installert AMS-måler



Ikke godkjent tilkobling varmtvannsbereder

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Er ikke funksjonstestet**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Byggegrunn

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om grunn i hovedsak er basert på antakelser, da kontrollmuligheter er svært begrenset.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Skiftet ut drenering høsten 2021



Skiftet drenering høsten 2021

# Tilstandsrapport



Bildet viser skiftet drenering høsten 2021

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinker blokker, såleblokk under grunnmur av blokker.  
Ingen visuelle tegn på sprekke-dannelser i grunnmur.



Bildet viser utvendig terrengforhold

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp i følge eier.

## ! TG 1 Terrengforhold

Tilnærmet flatt/svakt skrånende terreng fra boligen



Bildet viser utvendige terrengforhold



Bildet viser utvendige terrengforhold inngang til uinnredet kjellerrom

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Blir brukt som garasje og bodrom

### Byggeår

1983

### Kommentar

### 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.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Bygning oppført i bindingsverk.

Uisolert.

Utvendige overflater vegger, trepanel, malt.

Enkelt pulttak med stålplater.

2 garasjeinnganger med labankdører

1 boddør til innvendig bod/oppbevaring.

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



Garasjebygg

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

# 190 m<sup>2</sup>/190 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Bad, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Entré, Toalettrom, Spisestue, Trapperom, 3 Bod, Peisstue, Hall m/trapp

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 63 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

# Kr 1 600 000

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 1 750 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**1 600 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 600 000**

### 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.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Oslovegen 1862 ,2910 AURDAL 157 m <sup>2</sup> 1876 3 sov	28-11-2021	3 300 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>20 701</b>
2 Leirskogvegen 647 ,2930 BAGN 95 m <sup>2</sup> 1976 3 sov		1 750 000				<b>18 421</b>
3 Maslangrudvegen 7 ,2890 ETNEDAL 96 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	18-05-2019	1 390 000	<b>1 390 000</b>		1 390 000	<b>14 479</b>
4 Tverrvassvegen 63 ,2930 BAGN 133 m <sup>2</sup> 1922 4 sov	30-12-2021	1 650 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>13 534</b>
5 Stabelvegen 22 ,2930 BAGN 125 m <sup>2</sup> 1971 4 sov	19-10-2020	1 590 000	<b>1 550 000</b>		1 550 000	<b>12 400</b>
6 Brattbakkin 5 ,2933 REINLI 107 m <sup>2</sup> 1970 2 sov	13-10-2020	1 200 000	<b>1 300 000</b>		1 300 000	<b>12 150</b>
7 Haugalie 6 ,2890 ETNEDAL 137 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	06-01-2022	1 600 000	<b>1 500 000</b>		1 500 000	<b>10 949</b>
8 Rognevegen 2 ,2890 ETNEDAL 148 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	08-07-2021	1 650 000	<b>1 450 000</b>		1 450 000	<b>9 797</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Stipulerte kostnader	Kr.	18 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>18 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 560 000**

### 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.	200 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 200 000**

### 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

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 750 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	33
kjeller	88			88	
<b>SUM</b>	<b>190</b>				<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>190</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré, Wc, Spisestue, Trapperom, Bod		
kjeller	Vaskerom, Peisstue, Soverom, Trapperom/gang., Bod		

### Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD. Det tas forbehold om arealavvik pga byggets spesielle egenart.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringdagen.

#### -PARKERING:

Rikelig parkering på egen tomt.

Kjeller.

Kjeller består av uinnredet rom med utgang til terreng, bod med varmtvannsbereder, soverom, kjellerstue, vaskerom og trapperom/gang.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger tegninger.

Kjeller etasjen er innredet med soverom, kjellerstue og vaskekjeller - dette er ikke godkjente rom for opphold. Og ikke byggemeldte endringer.

### Brannceller

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

Ja  Nei

Kommentar:

### 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: På befaringsstidspunktet er det etablert rom for varig opphold, soverom og kjellerstue. Ikke byggemeldt og har heller ikke godkjent/tilstrekkelig rømningsvei, dagslysflate .

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		63		63	
<b>SUM</b>		<b>63</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

## 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:

## 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



	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	99	91
<b>Garasje</b>	0	63

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Ole Øyvind Grønolen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	128	31		0	675.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tonsåslinna 2074

### Hjemmelshaver

Gaski Jan Ole

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sør-Etnedal, nedenfor Flaggfjell og RV 33.  
Området er bebygd med boliger og landbrukseiendommer.  
Eiendommen ligger øst-vest og har noe utsikt

### Adkomstvei

Privat adkomstvei, ned fra felles avkjørsel ved RV 33.  
Opplyst av eier at det foreligger avtale om bruk av denne.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er eietomt, med et areal på 675,2 kvm.  
Utsikt mot øst.  
Solrikt.  
Parkering på gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Ang. bebygd garasje og vedbod utenfor egen tom:  
Opplyst at det er" løpende dialog med grunneier om plassering og eventuelt frikjøp av grunn på sikt" , i følge eier.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		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 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TL5743>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon