





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Bjødalsvegen 125, 2930 BAGN  
 SØR-AURDAL kommune  
 # gnr. 23, bnr. 30

## Markedsverdi

**1 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 04.07.2024

Oppdragsnr.: 19145-1278

Referansenummer: DN1362

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES  
TAKST & EIENDOM**



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.

## Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrmester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

### Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1938 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse. Bygget er renoverert i nyere tid, senest i 2019 da utvendig kledning ble etablert.

Det er ikke tilgjengelig tegninger for hovedhytta.

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget. Det presiseres at det ikke er søkt om utslippstillatelse. Systerne størrelse utløser krav om utslippstillatelse i følge kommunens lokale regelverk.

Hytta har hovedkonstruksjoner fra byggeår. En del bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder. Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid.

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert retningsavvik, svikt og fukt, manglende rekkverk utvendig trapper/ terrasse, manglende lufting takkonstruksjon og avstand mellom uisolert rør vedovn og treverk.

Eier opplyser å ha hatt mus inne i bygget tidligere. Det ble da gjort tiltak med tetting der en antok at mus kom inn. Aktivitet av mus i kryprom er registrert ved befaringen. Da det er noen åpninger i stubbloft er det mulighet for mus å ta seg inn her.

Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming. Skjevheter/ retningsavvik er merkbare inne i bygget.

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på vel 80 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Anneks med rom med dusj har noe undergravd fundament ved doløsning. Det er registrert målbar fukt i gulv ved dusj. Propandrevet vannvarmer har avvik ved at det mangler brannsikkert materiale på vegg bak brenner. Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Innhentede tegninger er noe annerledes enn faktisk oppført bygning. Kommunen opplyser at ferdigattest mangler.

Uthus består av uisolert bygning med normal slitasje og normale behov for vedlikehold ut fra alder og byggemåte. Eier opplyser at byggesøknad for tiltaket er under behandling i kommunen.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

Taktekking består av takplater av metall og takrenner av metall. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder. Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ned i grunn. Ved inngang er nedløp avsluttet på terreng. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Yttervegger av laftet tømmer med kledning på utsiden. Utvendig kledning med tømmermannspanel. Det er etablert begrenset lufting av kledningen. Ut fra stedlige klimaforhold vil benyttet byggemåte normalt sett være tilstrekkelig. . Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Ukjent isolering. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling på loft. Noe kott/kaldtloft på utsiden av knevegger loftsrom Vinduer har trekarmmer med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Hovedytterdør med trepanelte overflatewr. Dør mot terrasse med speilprofiler og malte overflater. Sylionmderlås. Normal funksjon ved befaringen. Terrasse med utgang fra stue med takoverbygg. Gulv med grov treplank. Rekkverk medstående spiler og topprekke. Rekkverkshøyde 80 cm. Glassfelt i hver kortende av terrasse.. I stuegavl er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundamenter Terrasser er bygd med noen områder med høyde over terreng på ca 60 cm. Det er luke i terrassegulv for tilgang til krypkjeller. Fra terrasser er det tretrapper ned på terreng.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel.

Overflater innvendige gulv betstår av heltregulv med lakkert og annet behandlet overflate.

Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Panelte overflater er delvis malte. I 1. etasje er det tømmervegger på innside yttervegger .

Noe bruksmerker, slitasje og solpåvirkning er registrert.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur/ stolper. Bjelkelaget er isolert med mineralull.

Stubbloft mot kryprom med trepanel og plater anlagt på lekter festet til underkant bjelker.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lsvært høy.

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmurer. I stue er det peisovn montert i tidligere peisgrube.. På kjøkken er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert soverom.

Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Til loft er det kun enkel stige montert i luke i himling/ etasjeskiller.

På loft er det dører laget av trepanel med enkle låser. Mellom kjøkken og soverom er det fyllingsdør med malte overflater.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av fronter av heltre med profiler. Videre er det heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift. Benkeplate har vedlikeholdsbehov.

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør av plast fra vask i kjøkken. Funksjon er ikke testet. Rør er koblet fra hverandre i benk. Kun ventilering via vinduer.

Solcelleanlegg for produksjon av 12v strøm er montert nytt i 2018 i følge eier.. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består i følge kommunens kartsider av morenemateriale, sammenhengende

dekke, stedvis med stor mektighet i følge

kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Bygget har fundamentering av ringmur og delvis mur under bygget. Mur av stein, betong og lettklinkerblokker. Betong/ steinfundament under pipe.

Terreng rundt deler av bygget heller bort fra kjellermur, mens deler av terreng har slak helning mot mur og med noe deler langs muren.

Terrengoverflater rundt muren består av gressdekke og noe grus/ stedlige masser i område for parkering.

Det er etablert noe gjerde rundt eiendommen.

Gjerde består av trestaur og metallnetting.

Dobbel grind ved innkjøring. Gjerder må ha årlig tilsyn slik at skader og feil på gjerde ikke lager feller for ville dyr eller husdyr. Her er det ikke sjekket om inngjerding er i henhold til reguleringsbestemmelser.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger innhentet fra kommunen har annen planløsning enn faktisk oppført bygning. Kommunen opplyser at ferdigattest for bygget mangler. Eier opplyser at foretaket som bygde annekset har lovet å sende søknad om ferdigattest.

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Det er oppført/ etablert terrasser i nyere tid. Terrasse har noen områder hvor gulv ligger høyere enn 50 cm fra terreng. Dette utløser søknadsplikt. I dette tilfellet hvor regulering er LNFR er alle tiltak søknadspliktige. Det er ikke registrert søknader om tiltak vedrørende terrasser hos kommunen.

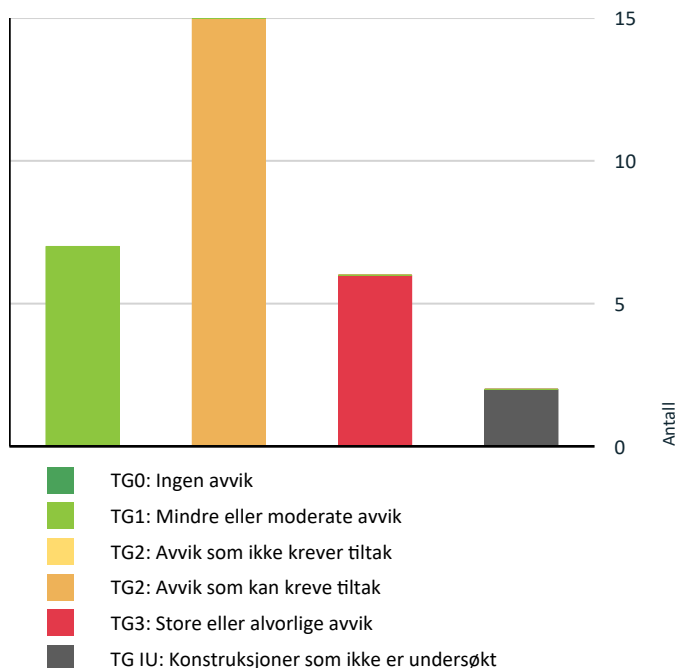
### Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygget er i følge kommunen ikke omsøkt. Bygget er søknadspliktig tiltak ut fra reguleringsbestemmelser. Eier opplyser på telefon og epost i etterkant av befaringen at søknad om tiltaket er sendt i 2023. Kommunen har latt saken ligge uten behandling, men har lovet å behandle søknaden snarest mulig.

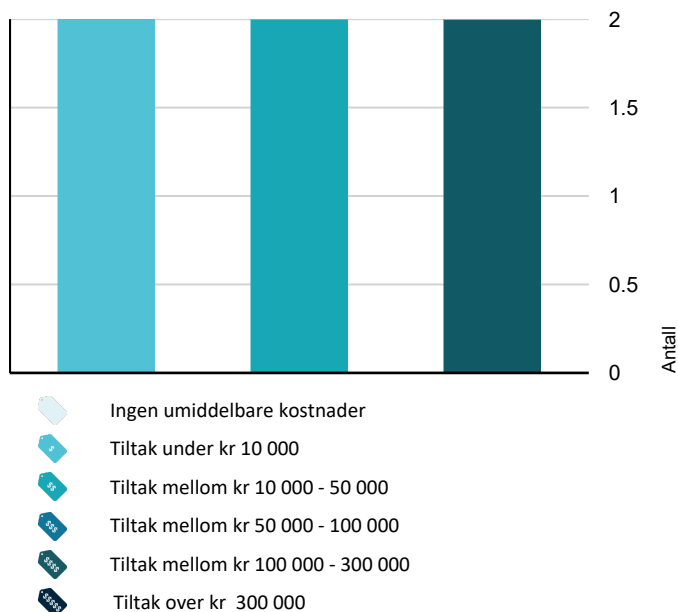
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen alene

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng. Kun deler av kryprom er inspisert da deler av kryprommet har lav høyde og er tildels utilgjengelig.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk. Det er ikke gjennomført hulltaking ved dusj i annekstrom/ bod da det er registrert målbar fukt.

Eier har gitt opplysninger om byggeår og tidspunkt for tiltak, opplysninger om eiendom og årlige kostnader.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

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



# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1938

**Kommentar**  
Oppgitt av eier

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Enkel hyttestandard

**Vedlikehold**  
Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 80 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Eier opplyser at håndverksforetak etablerte utvendig kledning og tilleggisolering samt byttet et vindu på gavlvegg mot vei i 2019. Det skal også ha blitt byttet ut noen stokker med råte i laftekasse.
2016	Modernisering	Eier har byttet vinduer og ytterdører selv.
2018	Modernisering	Montert nytt solcelleanlegg og Wallas



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ned i grunn. Ved inngang er nedløp avsluttet på terreng. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Noen punkter hvor takvann ikke ledet tilstrekkelig bort fra.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det vurderes å montere snø fangere for å sikre mot skader ved takras. Før eventuell ,montering må konstruksjon sjekkes for om denne tåler belastning. Bortled av takvann forbedres på noen punkter.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking består av takplater av metall og takrenner av metall. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tendenser til rust og flassing i bunnen/ nedkant av takplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begynnende avflassing grunnet rust må utbedres/vedlikeholdes. Eventuell utskifting av tekking vurderes.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer med kledning på utsiden. Utvendig kledning med tømmermannspanel. Det er etablert begrenset lufting av kledningen. Ut fra stedlige klimaforhold vil benyttet byggemåte normalt sett være tilstrekkelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ut fra stedlige klimaforhold vil benyttet byggemåte normalt sett være tilstrekkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting. Da det er opplyst om utbedret råte på vegg med nyere kledning vil det være naturlig å gjennomføre undersøkelser på resterende del av bygget.



## TG 1 Gavlvegg mot vei

Yttervegger av laftet tømmer med kledning på utsiden. Utvendig kledning med tømmermannspanel. Det er etablert begrenset lufting av kledningen. Ut fra stedlige klimaforhold vil benyttet byggemåte normalt sett være tilstrekkelig. Lopende vedlikehold og utskifting av enkelt bord må påregnes.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Ukjent isolering. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling på loft. Noe kott/kaldtloft på utsiden av knevegger loftsrom

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er registrert noe spor etter vann i overgang vegg tak på loft. Forholdet er et kjent symptom på at kondensering kan forekomme i konstruksjonen. kondensering

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Ved omlegging tak bør en vurdere å etablere luftet konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Vinduer

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

## ! TG 3 Vinduer - 2

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsemekanisme vindu med løs midtstolpe er skadet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet er etablert som rømningsvei fra loft. Mangler må utbedres for å opprettholde trygg rømningsvei.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 1 Dører

Hovedytterdør med trepanelte overflatewr. Dør mot terrasse med speilprofiler og malte overflater. Syllionmderlås. Normal funksjon ved befaringen.



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue med takoverbygg. Gulv med grov treplank. Rekkverk med stående spiler og topprekke. Rekkverkshøyde 80 cm. Glassfelt i hver kortende av terrasse..

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er noen cm lavere enn krav ved oppføringstidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverket høynes noe. Eksisterende rekkverk vil normalt sett være tilstrekkelig ved normal forsiktig bruk.



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

# Tilstandsrapport

I stuegavl er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundamenter  
Terrasser er bygd med noen områder med høyde over terreng på ca 60 cm. Det er luke i terrassegulv for tilgang til krypkjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 3 Utvendige trapper

Fra terrasser er det tretrapper ned på terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel.

## Vurdering av avvik:

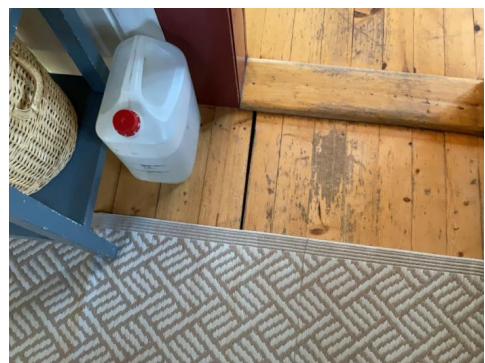
- Det er avvik:

Det er noe gulv med sprekker og vesentlig overflate slitasje. Noe kvaie utslag på panel ved vedovn.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer bør vurderes.

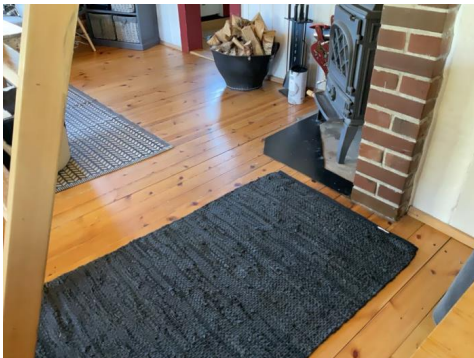


# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Overflater - 2

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert og annet behandlet overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Panelte overflater er delvis malte. I 1. etasje er det tømmervegger på innside yttervegger.

Noe bruksmerker, slitasje og solpåvirkning er registrert.



## ! TG 2 Radon

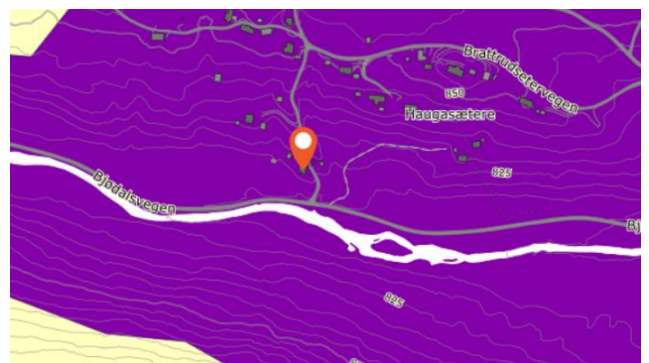
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som Isvært høy.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur/ stolper. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel og plater anlagt på leker festet til underkant bjelker.

### Vurdering av avvik:

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

Ved kontrollpunkt i stue er det målt høydeforskjeller på opp til 50 mm i rommet. Det presiseres at rommet er møblert og det kan derfor finnes punkter med andre høydeforskjeller.

Det er registrert svikt i deler av gulv i stue ved vanlig gange. Fuktutslag ved målinger på innsiden av hovedinngangsdør.

### 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.

Bjelkelag må sjekkes/eventuelt utbedres i forhold til svikt og fukt

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmur. I stue er det peisovn montert i tidligere peisgrube.. På kjøkken er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert soverom. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Avstand mellom uisolert røyk rør og treverk ved ovn kjøkken er mindre enn 30 cm.

I soverom er det møblert med møbler av treverk helt inn mot sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport

Det må gjøres tiltak ved uisolert røyk rør fra ovn kjøkken til pipe. Det bør gjøres endringer på møbler i soverom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 1 Wallas

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i underterrassen. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring. Løpende vedlikehold og service etter fdv dokumentasjon må påregnes. Funksjon er ikke testet og tg er satt ut fra alder.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

## ! TG 2 Krypkjeller

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Byggemåte med kort avstand mellom terreng og bjelkelag i deler av kryprom gjør at konstruksjonen må holdes under jevnlig tilsyn i forhold til fuktproblematikk.



## ! TG 2 Innvendige trapper

Til loft er det kun enkel stige montert i luke i himling/ etasjeskiller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel stige til rom for varig opphold er vurdert som en svak løsning-

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fast trapp vurderes., dette vil ta opp plass i første etasje og gevinst må vurderes mot ulempe. Etablert stige er ikke vurdert som fullverdi trapp.



## ! TG 2 Innvendige dører

På loft er det dører laget av trepanel med enkle låser. Mellom kjøkken og soverom er det fyllingsdør med malte overflater.

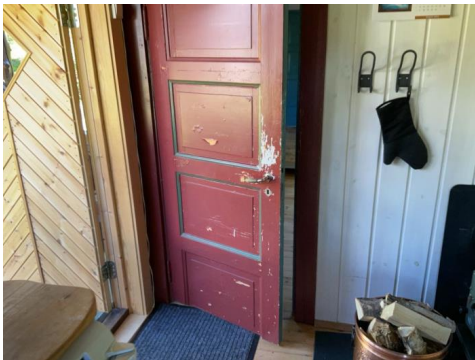
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter av heltre med profiler. Videre er det heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift. Benkeplate har vedlikeholdsbehov.



### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG IU Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra vask i kjøkken. Funksjon er ikke testet. Rør er koblet fra hverandre i benk.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ventilasjon

Kun ventilering via vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En bør vurdere å forbedre ventilering.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Solcelleanlegg for produksjon av 12v strøm er montert nytt i 2018 i følge eier.. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett.

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.  
**2018 Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent 12v anlegg med solcellepanel er montert av eier**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ikke dokumentert, her er det snakk om 12v anlegg montert av eier sekv.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**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?  
**Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.**

### 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
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?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
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

Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. . Takstmannen har ikke elkompetanse selv. Ved usikkerhet om utførelse og noe eldre anlegg vil dette likevel være en god forsikring å gjennomføre en sjekk utført av registrert elforetak. Posten manglende samsvarserklæring utløser tg2. Anlegget fremstår asom helt og i orden.

## ! TG 1 Branntekniske forhold

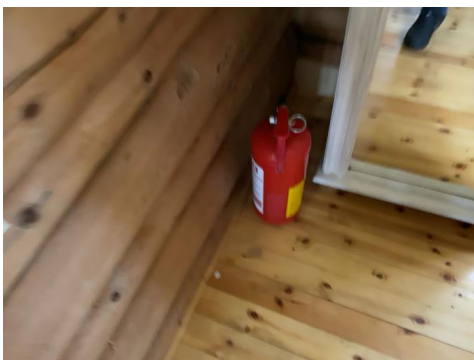
# Tilstandsrapport

*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.*

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er montert røykvarslere i bygget.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består i følge kommunens kartsider av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

## TG 2 Drenering

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

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt bygget er det områder hvor terreng heller inn mot bygget/fundament. Her vil vann renne inn under bygget og bli stående rundt fundament.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med bortledning av vann på terreng i grunn rundt bygget må vurderes.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundamentering av ringmur og delvis mur under bygget. Mur av stein, betong og lettklinkerblokker. Betong/ steinfundament under pipe.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe sprekker og setninger i fundamentering. Fundamentering er bygd på tidspunkt da utvendig fuktsikring og markisolering ikke var vanlig. Dette er heller ikke utført her.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer av sprekker bør utføres. Tiltak med stabilisering av fundament vurderes.



# Tilstandsrapport



Det er etablert noe gjerde rundt eiendommen. Gjerde består av trestaur og metallnetting. Dobbel grind ved innkjøring. Gjerder må ha årlig tilsyn slik at skader og feil på gjerde ikke lager feller for ville dyr eller husdyr. Her er det ikke sjekket om inngjerding er i henhold til reguleringsbestemmelser.

## TG 2 Terrenghold

Terreng rundt deler av bygget heller bort fra kjellermur, mens deler av terreng har slak helning mot mur og med noe delfer langs muren. Terrengoverflater rundt muren består av gressdekke og noe grus/stedlige masser i område for parkering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens forhold vedrørende avmerket aktsomhet for flom på NVE sine aktsomhetskart bør avklares med kommunen.



Utklipp fra NGU sine aktsomhetskart Radon



Utklipp fra NVE sine aktsomhetskart flom

## TG IU Andre tomteforhold

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

Benyttes som anneks og inneholder rom med enkel dusjløsning

### Byggeår

2008

### Kommentar

Oppgitt av eier, byggesøknad er datert 2006.

### Standard

Enkel standard med oppvarming med ved

### Vedlikehold

Bygget har noe skjevheter . Det er registrert undergravd fundament ved etablert doløsning. Ved befaringen står det noe vann på terreng mot baksiden av bygget/ mur. Generelt vedlikehold må påregnes.

### Bygningsstruktur

Anneksbygg oppført på ringmur med trekonstruksjoner over.

### Utvendige forhold

Fundament og grunnforhold:

Fundament under bygg består av ringmur av betong på grunn. Grunn under bygget av stedlige masser.

Etasjeskiller/ frittstående dekker:

Mot krypkjeller er det bjelkelag av tre og stubbloft. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Kryprommet er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Konstruksjonen er en risiko konstruksjon som må holdes under jevnlig oppsyn.

Pipe:

Hytta har ettløpspipe med beslag av metall over tak.

Yttervegger og utvendig kledning:

Vegger hytte består bindingsverk av tre. Utvendig stående trekledning

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjon består av taksperre av tre og bæring av takåser. Konstruksjonen er antatt isolert med mineralull.

Taktekking består av takplater av metall.

Vinduer og dører:

Vinduer fra byggeår består av treframmer med 2 lags glass

Ytterdører med sylindrelås. Dør til boddel/ bakrom henger noe og må justeres.

Terrasse med impregnerte materialer og tretrapp ned på terreng.

Bygningsdeler er fra byggeår der annet ikke er opplyst.

#### **Innvendige forhold**

Overflater gulv:

Innvendige gulv består av heltre gulvbord

Overflater innvendige vegger:

Overflater vegger er kledd med stående tre panel.

Overflater himlinger:

Himlinger består av tre panel.

I bakrom er det enkle tregulv med belegg i bod.

#### **Tekniske installasjoner**

I bod er det etablert opplegg med vannvarmer med slange til sisterne. Sistene på ca 65 liter. Det er montert hyttedusj tilkoblet vannvarmer. Det er dobenk av tre. Vannvarmer har drift med propan. Det mangler ildfast bekledning på vegg bak vannvarmer. Det er i følge eier etablert utlufting for eksos fra vannvarmer, denne er demontert ved befaringen.

Bygget har strøm fra solcelleanlegg i tillegg til mulighet for strøm fra aggregat.

Bygget pipe med tilkoblet vedovn i hovedrom

#### **Våtrom**

I bakrom er det etablert rom med hyttedusj tilkoblet vannvarmer og sisterne. Rom hvor dusj er plassert er ikke bygd som fullverdig våtrom. Ved befaringen er det registrert utslag på målbar fukt i gulv ved overflate søk. Forholdet bør undersøkes ytterligere. Grunnet registrerte fuktverdier er det ikke gjennomført hulltaking.

## Uthus



### Anvendelse

#### Byggeår

2018

#### Kommentar

Opplyst av eier i epost

#### Standard

Uisolert uthus med stavlaft stil.

#### Vedlikehold

Bygget er forholdsvis nytt. Løpende vedlikehold må påregnes.

### Beskrivelse

Uthusbygg har fundamentering med punkter på grunn

Over fundamentering er det trebjelkelag med tregulv.

Yttervegger med stavlaftutforming og kant i kant trekledning.

Saltak med sperrer og tekking av takplater av metall.

Ytterdør med sylindrelås.

Uisolert uthus.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m<sup>2</sup>/54 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig: 3 Soverom, Gang, Kjøkken, Stue*

*Andre bygg: Anneks, Uthus*

*Bruksareal andre bygg: 47 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 250 000

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 1 700 000

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

**1 250 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 250 000**

### Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Veståsvegen 677 ,2930 BAGN 70 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	02-06-2024	1 590 000	<b>1 450 000</b>	0	1 450 000	<b>20 714</b>
2 Veståsvegen 469 ,2930 BAGN 57 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	18-02-2024	1 250 000	<b>1 150 000</b>	0	1 150 000	<b>20 175</b>
3 Veståsvegen 750 ,2930 BAGN 69 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	04-09-2023	1 425 000	<b>1 325 000</b>	0	1 325 000	<b>19 203</b>
4 Hellebekksetervegen 40 ,2930 BAGN 51 m <sup>2</sup> 1966 2 sov		900 000	<b>0</b>	0	0	<b>17 647</b>
5 Bjødalsvegen 175 ,2930 BAGN 36 m <sup>2</sup> 1947 1 sov	04-03-2024	730 000	<b>630 000</b>	0	630 000	<b>17 500</b>
6 Ølnesetervegen 60 ,2930 BAGN 65 m <sup>2</sup> 1971 3 sov		790 000	<b>0</b>	0	0	<b>12 154</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

Eiendomsskatt og renovasjon/ feiing	Kr.	4 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Kostnader vei og brøyting	Kr.	4 500
Forsikring stipulert	Kr.	4 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 200
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 490 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>510 000</b>

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>750 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

## **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 410 000**

## 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.	280 000
-------------------	-----	---------

## **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 280 000**



## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</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

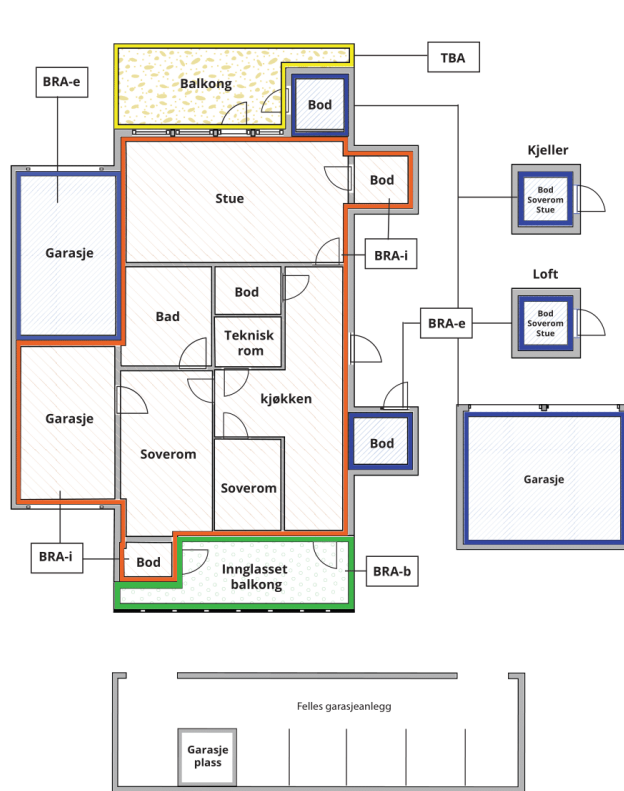
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	24	10		34	9		34
Hems						8	8
<b>SUM</b>	<b>24</b>	<b>10</b>			<b>9</b>	<b>8</b>	<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue	Bod , Rom med utedo og hyttedusj.	
Hems	Annet		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger innhentet fra kommunen har annen planløsning enn faktisk oppført bygning. Kommunen opplyser at ferdigattest for bygget mangler. Eier opplyser at foretaket som bygde annekset har lovet å sende søknad om ferdigattest.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rømningsvei fra oppholdsrom og ut via ytterdør. Åpen løsning fra hems og ned i øvrig del av bygget tilfredsstillende rømning fra hems. Det er ikke rømningsvindu på hems.

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	10			10		16	26
Etasje	44			44	36		44

<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>36</b>	<b>16</b>	<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>			

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Gang		
Etasje	Kjøkken , Stue , Soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Det er oppført/ etablert terrasser i nyere tid. Terrasse har noen områder hvor gulv ligger høyere enn 50 cm fra terreng. Dette utløser søknadsplikt. I dette tilfellet hvor regulering er LNFR er alle tiltak søknadspliktige. Det er ikke registrert søknader om tiltak vedrørende terrasser hos kommunen.

### 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

*Kommentar:* Eier opplyser at det ble foretatt håndverksarbeider i 2019.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindu med løs midtstolpe som utgjør rømningsvei fra hems har skade på en av låsene, dette gjør åpning av vinduet noe tungvinn. Må utbedres for å tilfredsstillere krav til rømningsvei.

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		13		13			13
<b>SUM</b>		<b>13</b>					<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Kommentar:** Bygget er i følge kommunen ikke omsøkt. Bygget er søknadspliktig tiltak ut fra reguleringsbestemmelser. Eier opplyser på telefon og epost i etterkant av befaringen at søknad om tiltaket er sendt i 2023. Kommunen har latt saken ligge uten behandling, men har lovet å behandle søknaden snarest mulig.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Ikke rom for varig opphold.

### 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)
Anneks	24	10
Fritidsbolig	54	0
Uthus	0	13

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	23	30		0	794 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Bjødalsvegen 125

#### Hjemmelshaver

Meyer Hanne, Botten Nils-Erik

#### Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

I brev fra kommunen vedrørende manglende søknad om oppføring uthus er det beskrevet at uthus ligger delvis utenfor tomt. Ved søk på kommunens kartsider pr 28.06.24 er ikke dette synlig.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen Bjødalsvegen 125 ligger i Bjødalen på Bagn vestås. Eiendommen ligger i nedkant av seterlag med setereiendommer og setervoller. Det er noe spredt fritidsbebyggelse i området. Eiendommen ligger på vel 820 moh. Fra eiendommen er det utsikt til omliggende områder og normale solforhold for området.

Fra eiendommen er det ca 15 minutters biltur til kommunesenteret Bagn.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på privat bomveier med avgift. Fra Veståsvegen følger en Bjødalsvegen ca 1,2 km frem til avkjøring inn mot eiendommen. Fra bjødalsvegen og opp til eiendommen er det enkel grusbelagt vei med noe helning frem til innkjøring på eiendommen.

### Tilknytning vann

Bebyggelsen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Det er kun enkle avløp fra vask og dusj til terreng. Doløsning med gammeldags utedo i anneks

### Regulering

Eiendommen er regulert for fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i område regulert som LNFR område. Landbruksdrift med frittgående beitedyr må påregnes. Bruker må sette seg inn i reguleringsbestemmelser for LNFR områder

### Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 794 m<sup>2</sup>. Tomta er inngjerdet og det er grind ved innkjøring. Tomtegrensemerker er ikke påvist ved befaringen. Mellom bebyggelsen og rundt hovedhytta er det gressdekket areal. Det er førøvrig naturlig vegetasjon på tomta. Tomta ligger i nedre del av hellende åsside mot dalbunn. Tomta har område mellom bebyggelse som er tilnærmet flatt.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt informasjon om tinglyste bestemmelser eller avtaler.

### Samfunnsikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som særlig høy.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser avmerking for flom på deler av eiendommeneiendommen. Konsekvens av forholdet må avklares med kommunen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2013

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	83709563			
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Tegninger innhentet	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk matrikkel på seeiendom.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Har gitt opplysninger på telefon og epost	Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DN1362>

## 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