





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kovvegen 397, 3690 HJARTDAL
 HJARTDAL kommune
 # gnr. 89, bnr. 5, fnr. 16

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 02.12.2024

Oppdragsnr.: 22313-1024

Referansenummer: PZ8052

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Lybekk

Vår ref:



 **Takstnett**
IL Takst AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no

Rapportansvarlig

Kenneth Lybekk

Uavhengig Takstingeniør

kenneth.l@iltakst.no

951 76 353

Medansvarlig

Martin Bjaaland Aakre

Uavhengig Takstingeniør

martin@iltakst.no

952 38 941



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

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Vindskier og isbord av tre.
Taket er besikket fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp på nord-side er av plast.
Takkvann samles opp i sisterner og overskuddsvann ledes i rør ned i grunnen.

Langs takfoten på sør-siden av bygget er det montert takrenner av stål, uten nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade har stående bordkledning med detaljer som imiterer stavlaftskonstruksjon.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon opplagret på mønedrager.
"Mønnet" himling i store deler av bygget.

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass.
I toalettrommet er det malt trevindu med 2-lags glass.
I vindfanget er det vindu med enkelt glass.

Bygningen har uisolert malt hovedytterdør med glass.

Veranda oppført på søyler av tre, fundamentert på labanker av tre direkte på stedlige masser.
Bjelkelaget for veranda er av tre, gulv av overflatebehandlede bord.
Rekkverk med profilerte stolper og felter mellom stolper er kledd med stående panel.
Utvendige trapper er bygget med bjelker av tre og trinnene er av overflatebehandlede bord.
Rekkverk på utvendig trapp mot sør har håndløper på en side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Byggingen er oppført på pilarer.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vedovnen er montert inne i peisgrue.

Opp til Hems er det en stige av lakkert tre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og heltre furu dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum.
Hvitevarer: Komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med «snurredo»

Overflater:
Klikkvinyll på gulv
Malt panel på vegg
Malt panel i tak.

Innredning:
Vegghengt underskap med nedfelt servant, overskap over servant med speildører.
Innbygget skap i hjørne ved toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har avløpsrør i plast fra servant på toalettrommet og fra vaskekum på kjøkkenet.
Avløpsrør er ført ned til grunnen under bygget og er ikke tilkoblet avløpsanlegg.

Bygget har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
-1ventil i hvert soverom.
-1ventil på hems.
-1ventil i spisestue.

El-installasjon i bygget fra 1978, nyere sikringsskap, stikkontakter og kabler.
El-installasjonen er utført med åpen kabelføring.

Bygningen har 3 røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av stedlige løsmasser.
Av dreneringstiltak er det laget en liten avskjæringsgrøft på nord-øst side av bygget.
Det er ikke vanlig at det gjøres større dreneringstiltak ved bygg oppført på pilarer.

Bygget er oppført på pilarer av lettklinkerblokker.

Terrangforholdene rundt bygget er skrånende terreng fra nord mot sør.
Nord for bygget er det glissen skog og noe fjell i dagen, sør for bygget er det skånende terreng med en liten flate med myrterreng i bunn.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 56 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 56 m ² |
| Totalpris | 1 050 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

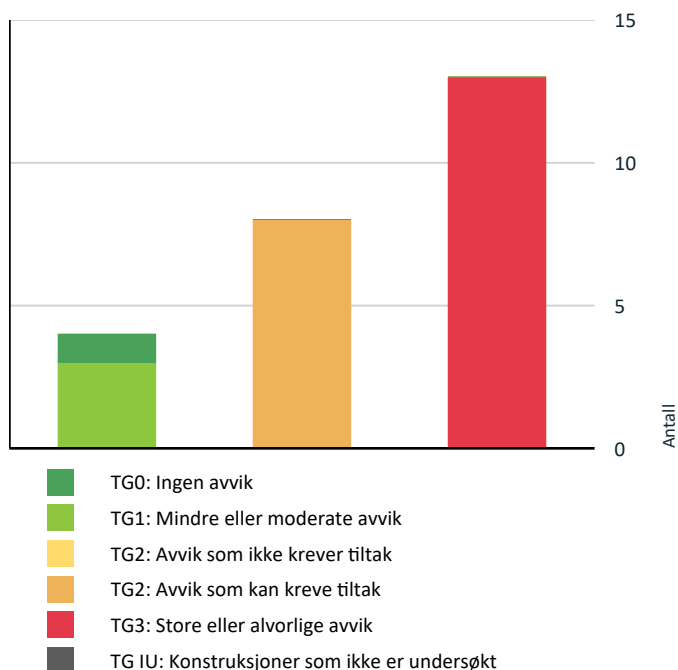
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er oversendt tegninger fra Hjordal kommune, men hytten som er oppført avviker fra disse.

Rekvirent opplyser om at det er gjort endringer i konstruksjonen rundt toalettrom, disse endringene er ikke byggemeldt.

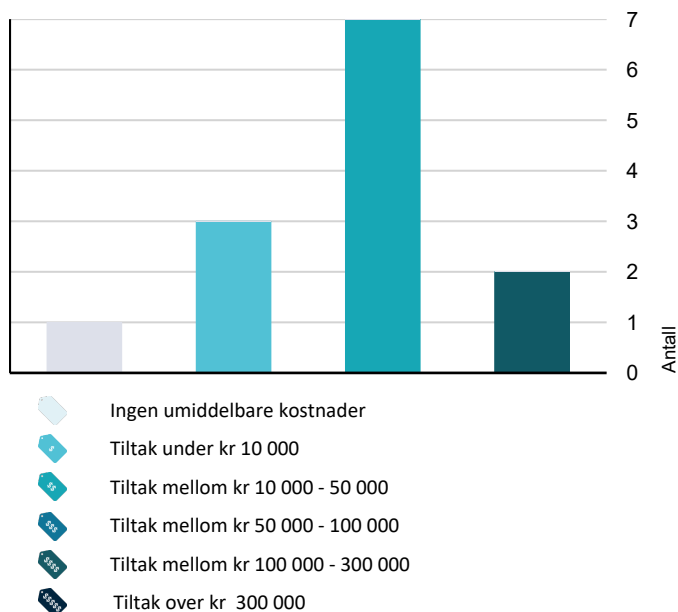
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, byggegodkjenning og ferdigattest ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er ikke oppmålt, eiendommen har punktfeste.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Opplyst av eier ved befarings.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men noe vedlikeholdsetterslep på utvendig konstruksjon- jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2016 | Ombygging | Innredet vaskerom, isolert og lagt inn strøm. Supplert med noen stikkontakter i stue. |
| 2016 | Modernisering | Byttet innerdører. |
| 2016 | Ombygging | Gammelt vaskerom er isolert og kledd med ny panel. |
| 2017 | Modernisering | Soverom i 1.et ble isolert og kledd med ny panel. Køyeseng ble fjernet så det ble plass til dobbelseng. |
| 2021 | Modernisering | Beiset hytte og terrasse. |
| 2024 | Modernisering | Byttet dør til innvendig bod. |

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.
Vindskier og isbord av tre.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er påvist råteskader.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert råteskader i undertak på nord-side og råteskade i vindski og trekantlekte på nord-øst side.
Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader i undertaket, da taktekingen er preget av slitasje og elde.
Vindski og isbord på øst- og vest-side glipper ved mønet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Andre tiltak:

Deler av undertak er i dårlig forfatning og må utbedres / skiftes.
Taktekkingen bærer preg av slitasje og elde, utskifting av takteking må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade flere steder i nederste bord i undertaket på nord-side.



Taktekking preget av slitasje og elde.



Vindski på nord-øst side.

Tilstandsrapport



Trekantlekte på nord-øst side.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp på nord-side er av plast.
Takvann samles opp i sisterne og overskuddsvann ledes i rør ned i grunnen.

Langs takfoten på sør-siden av bygget er det montert takrenner av stål.
Takrennene er av ukjent årgang, men er montert på fritidsboligen i år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenne av plast har skade på endelokk.

Takvann på nord.

Takrenne på sør side er ikke tilkoblet nedløpsrør.

Taket har en takvinkel som tilsier at snøfangere normalt ikke er nødvendig.

Ved legging av ny takteking må behovet for snøfangere vurderes på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Stigetrinn for feier må monteres i henhold til krav i NS-EN 12951:2005.



Endelokk på takrenne på nord-øst side er løst.



Mangler stigetrinn for feier.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade har stående bordkledning med detaljer som imiterer stavlaftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert enkelte sprukne utvendige kledningsbord, samt sprekk i svillebord.

Det er registrert råteskade i bunn på veggkonstruksjonen, i bunnstokk på nord-side ved vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Sprukket kledning bør byttes for å redusere risikoen for utvikling av fuktskader.

Råteskadet bunnstokk må byttes for å forhindre svikt i gulvkonstruksjonen i vindfanget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stor sprekk i svillebord på nord-side.

Tilstandsrapport



Sprekt kledningsbord på vindfang, fasade mot vest.



Råteskade i bunnstokk på nord-side, ved vindfang.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon opplagret på mønedrager. "Mønnet" himling i store deler av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktskjolder på takpanelet rundt pipen. Pipen er av murstein med synlig murstein over tak, det er kjent at mursteinspiper trekker til seg noe fukt.

Det er registrert skjevheter i takkonstruksjonen, årsaken må sees i sammenheng med skjeve fundamenter under bygget. Ved overgang yttervegg/takkonstruksjon er det registrert manglende stussbord/tetting, dette er registrert ved overgang yttervegg/tak ved toalettrom på fasade mot sør og på hjørne mot sør-øst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Oppretting av skjevheter må sees i sammenheng med oppretting av skjeve fundamenter under bygget.

Tetting av overgang mellom yttervegg og takkonstruksjon må utbedres for å hindre adkomst for fugler og andre dyr. ved utbedring må det påseses at lufting av takkonstruksjonen opprettholdes.

Kostnadsestimat er lagt inn under punktet "grunnmur og fundamenter".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skadet stussbord i overgang vegg/tak på utvendig hjørne mot sør-øst.



Mangler stussbord i overgang vegg/tak på fasade mot sør. Bildet er av yttervegg på toalettrom.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass.

I vindfanget er det vindu med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu i spisestuen, mot øst, har sprekk i glass.

Enkelte vindusrammer tar i karm.

Det er registrert avflassing av lakk/maling på vinduer med koblet glass. Det er registrert noe oppsprekking og småskader på utvendige karmplister.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Behov for noe vedlikehold på vinduer.

Tilstandsrapport



Tegn til innvendig kondensering på glass.



Sprekk i glass på vindu mot øst i spisestue.



Skade på utvendig belistning, på nord-side

TG 1 Vinduer - 2

I toalettrommet er det malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har uisolert malt hovedytterdør med glass.

Vurdering av avvik:

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

Dørbladet tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført på søyler av tre, fundamentert på labanker av tre direkte på stedlige masser.

Bjelkelaget for veranda er av tre, gulfv av overflatebehandlede bord. Rekkverk med profilerte stolper og felter mellom stolper er kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert råteskader i søyler som bærer verandaen.

Verandaen er fundamentert på labanker/planker som ligger direkte på stedlige masser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Fundamentering av verandaen og råteskadede søyler bør utbedres. For å redusere risikoen for råteskader i søyler bør det etableres et fundament som sikrer at treverket i søyler ikke kommer i kontakt med terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

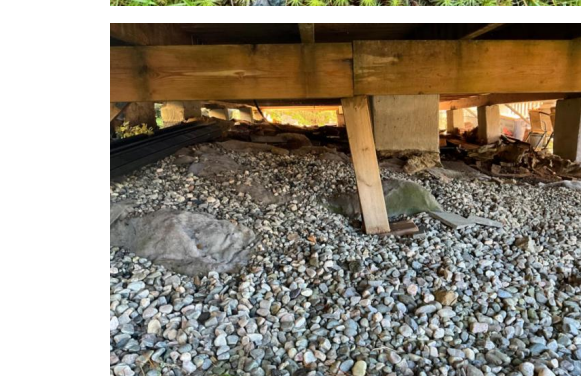
Tilstandsrapport



Råteskadet søyle



Råteskadet søyle



Støtte under veranda er skjev.

Utvendige trapper

Utvendige trapper er bygget med bjelker av tre og trinnene er av overflatebehandlede bord.
Rekkverk på utvendig trapp mot sør har håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

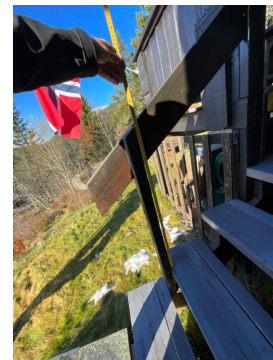
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av sikkerhet for brukerne, anbefales det å montere rekkverk som tilfredsstiller forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVEDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Planavvik: Største planavvik målt over rommet er 38mm. Fra peis til vindu mot vest i stue er det målt en høydeforskjell på 30mm.

Det er registrert mangel på stubbeloftskonstruksjonen ved overgangen mellom stue og toalettrom, et parti av isolasjonen ligger ubeskyttet under etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

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

Høydeforskjeller på etasjeskillet må sees i sammenheng med punktet "grunnmur og fundament".

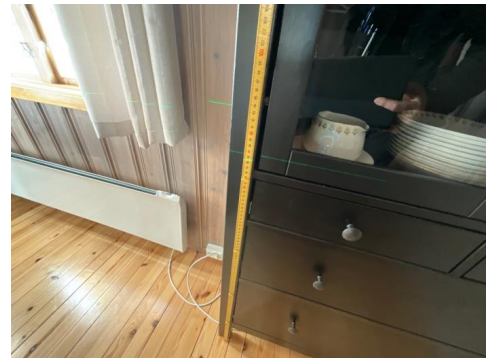
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling av planavvik. Laserstrek viser 868mm.



Måling av planavvik. Laserstrek viser 896mm.



Måling av planavvik. Laserstrek viser 854mm.



Måling av planavvik. Laserstrek viser 838mm.

! TG 2 Radon

Bygningen er oppført på pilarer.

Vurdering av avvik:

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

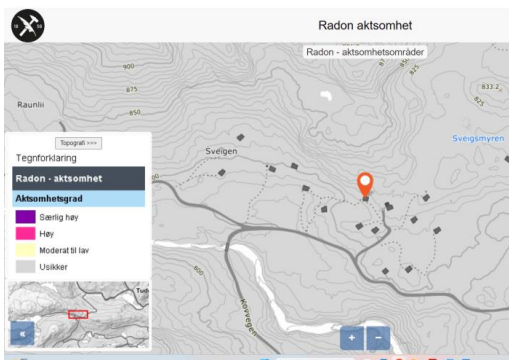
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke påkrevet med radonsperre i bygning:

- Som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen eller som har godt ventilerte kryperom
 - Som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
 - Med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.
- (Ref Byggteknisk forskrift § 13-5).



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vedovnen er montert inni peisgrue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Sotluke er skadet

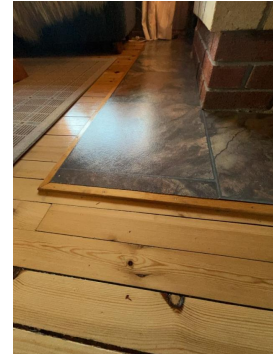
Det er registrert skade/sprekk på murpuss rundt sotluke.

Konsekvens/tiltak

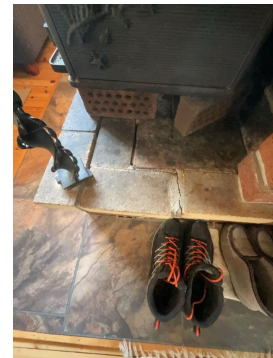
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Andre tiltak:

Sotluke må mures inn på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er lagt laminatgulv med flismønster foran ildstedet



Sprekk i fundament under ovn. Fundamentet er gammel peisgrue.



Sotluke har skader på innmuring.

! TG 3 Innvendige trapper

Opp til Hems er det en stige av lakkert tre.

Vurdering av avvik:

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

Stige er ikke godkjent som adkomst til oppholdsrom. Hems er heller ikke godkjent som oppholdsrom, men benyttes til soveplass og følgelig bør sikkerhetstiltak ivaretas for sikker bruk.
Rekkverk på hems er for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For sikker bruk bør det etableres en trapp og rekkverk på hems som tilfredsstiller forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og heltre furu dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Dørblad tar i karm

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum. Hvitevarer: Komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

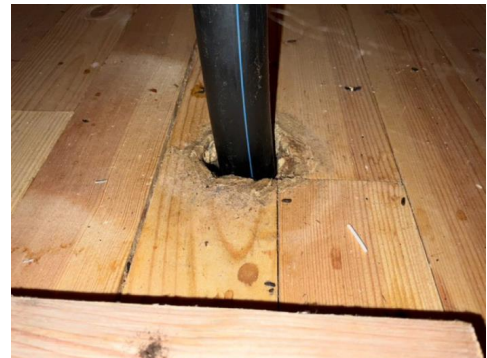
Det er registrert spor av mus under kjøkkenbenk.

Utetthet rundt rørgjennomføring i gulv under kjøkkenbenk øker risikoen for adkomst for mus gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å hindre adkomst for mus.



Utett rørgjennomføring i gulv under kjøkkenbenk.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken, kun lufting ved åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke avtrekk fra kokesone.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det må installeres avtrekksvifte over kokesone for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med «snurredo»
Overflater:

Klikkvinyl på gulv
Malt panel på vegg
Malt panel i tak.

Innredning:

Vegghengt underskap med nedfelt servant, overskap over servant med speildører.

Innbygget skap i hjørne ved toalett.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har ingen ventilering utover åpning av vindu. Det er registrert noe knirk fra gulvet, i området ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Årsak til knirk må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimatet omfatter etablering av mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Avløpsrør

Bygningen har avløpsrør i plast fra servant på toalettrommet og fra vaskeum på kjøkkenet.

Avløpsrør er ført ned til grunnen under bygget og er ikke tilkoblet avløpsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Rørinstallasjonen er ikke utført av fagperson.

Avløpsledningen er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avløpsrør er beregnet for begrenset bruksbelastning og kun vann. Den er ikke isolert og vil kreve oppmerksomhet ved bruk, spesielt ved kalde temperaturer.

! TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
-1ventil i hvert soverom.
-1ventil på hems.
-1ventil i spisestue.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har ikke tilluftsventil, eller tilluftsventil i nærheten. Rommet henger sammen med stue/spisestue hvor det er kun 1 ventil, ved etablering av avtrekk over kokesone vurderes det at 1 ventil i motsatt ende av rommet er utilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall lufteventiler

! TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-installasjon i bygget fra 1978, nyere sikringskap, stikkontakter og kabler.

El-installasjonen er utført med åpen kabelføring.

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.
2001 Opplyst rehabilitert i tidligere takst datert 10.09.2013, fremlagt av eier. Det ble skiftet sikringskap med automatsikringer og lagt opp nye stikkontakter.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei El-installasjonen i forbindelse med toalettrom er ikke dokumentert.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det er gjort arbeider på el anlegget i ca. 2016, i forbindelse med toalettrom. Det foreligger ikke samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Ja**

Inntak og sikringskap

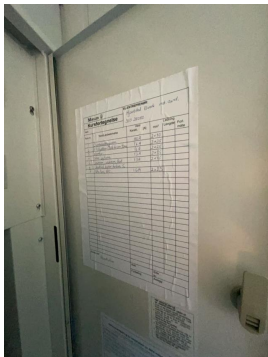
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Det er gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Med bakgrunn i det registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.**

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400. Kostnadsestimat er satt for utvidet el-kontroll, så vil kostnader stipuleres av fagmann på evt. avvik som avdekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

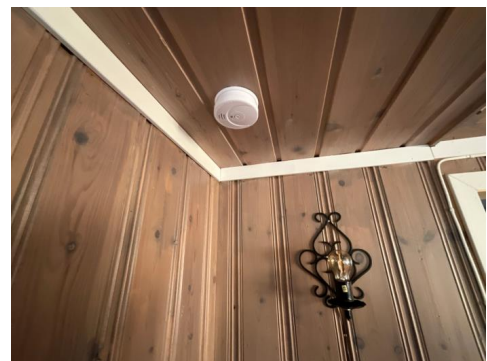
Bygningen har 3 røykvarslere og håndslukker med 6kg pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Nei Pulverapparatet registrert på bygget på befaringsdagen er gått ut på dato, eier opplyser 01.12.2024 om at nytt pulverapparat er på plass.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Røykvarsler utenfor soverom.



Pulverapparat, sist kontrollert 1997.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av stedlige løsmasser.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av dreneringstiltak er det laget en liten avskjæringsgrøft på nord-øst side av bygget.

Det er ikke vanlig at det gjøres større dreneringstiltak ved bygg oppført på piler.

Tilstandsrapport



Avskjæringsgrøft på øst side

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført på pilare av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har setningsskader.

Det er registrert setningsskader på en stor andel av pilarene. Pilarene har utilstrekkelig fundamentering, slik at det har oppstått setninger og pilarene er blitt skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Fundamenteringen av pilarene må utbedres og pilarene må rettes opp. Når dette er utført må man vurdere behovet for å rette opp etasjeskillet og bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde tatt under bygget viser skjeve fundamenter, bilde tatt på øst-side av bygget.

! TG 3 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygget er skrånende terreng fra nord mot sør. Nord for bygget er det glissen skog og noe fjell i dagen, sør for bygget er det skånende terreng med en liten flate med myrterreng i bunn.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

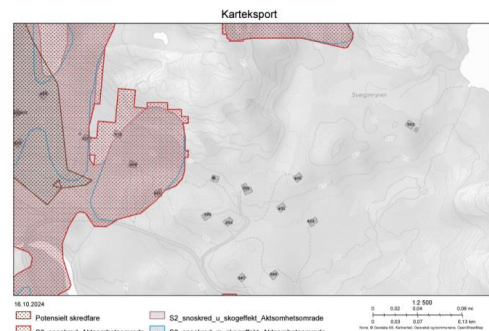
NVE beskriver aktsomhetssone for snøskred i området, men denne bygningen ligger ikke innenfor aktsomhetssonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved større vannmengder fra terrenget ovenfor, bør avskjæringsgrøften på nord og øst-side graves dypere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Kjøkken, Spisestue, Stue, 3 Soverom, Bod, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 550 000

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 uten fradrag

1 050 000

Fradrag for festet tomt

-

100 000

Konklusjon markedsverdi

950 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

| Årlig festeavgift | Sist justert | Oppjustert festeavgift | Kapitalisert verdi (avrundet) |
|-------------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| Kr. 3 420 | 01.01.2018 | Kr. 3 833 | Kr. 100 000 |

Markedsvurdering

Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Fritidsbolig beliggende fritt og usjenert til i et mindre hyttefelt mellom Sveigen og Sveigstjønn i Hjordal kommune. Det er flotte turområder sommerstid og preparerte skiløyper nesten rett utenfor døren vinterstid.

Ved verddivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|----------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Kovvegen 395 ,3690 HJARTDAL 44 m ² 1977 3 sov | 18-09-2024 | 1 150 000 | 975 000 | | 975 000 | 22 159 |
| 2 Bondalsvegen 143 ,3697 TUDDAL 37 m ² 1968 1 sov | 02-06-2024 | 650 000 | 650 000 | | 650 000 | 17 568 |
| 3 Bondalsvegen 707 ,3697 TUDDAL 55 m ² 1981 3 sov | 13-02-2024 | 790 000 | 760 000 | | 760 000 | 13 818 |

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 og feiing | Kr. | 4 811 |
| Brøyting | Kr. | 2 750 |
| Årskort vei | Kr. | 930 |
| Hyttelevel | Kr. | 300 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 9 000 |

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 250 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 850 000 |
| Sum teknisk verdi - Fritidsbolig | Kr. | 1 400 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 400 000

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. | 170 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 170 000

Kommentar

Tomten er en festetomt.

Tomteverdi er markedsverdi av råtomt med tillegg av tekniske grunninstallasjoner inkludert tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm samt opparbeiding av uteområder og hage.

Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 1 550 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

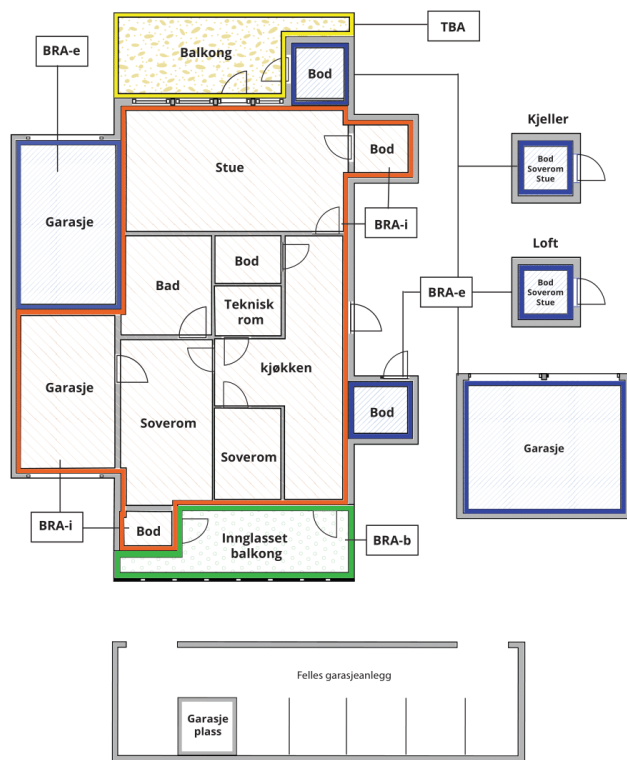
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | 56 | | | 56 | 18 | | 56 |
| Hems | | | | | | 12 | 12 |
| SUM | 56 | | | | 18 | 12 | 68 |
| SUM BRA | 56 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Vindfang , Kjøkken , Spisestue , Stue , Soverom , Soverom 2, Bod , Toalettrom | | |
| Hems | Soverom | | |

Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

ALH: Hems er målt som areal ved lav himlingshøyde. Høyde til møne 113 cm. Høyde til underkant mønedrager 95 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra Hjartdal kommune, men hytten som er oppført avviker fra disse.

Rekvirent opplyser om at det er gjort endringer i konstruksjonen rundt toalettrom, disse endringene er ikke byggemeldt.

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: Hems brukt som soverom har lav takhøyde, ikke sikker rømningsvei og avvik på trapp i henhold til dagens Byggt teknisk forskrift §12-7 og §12-14.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 54 | 2 |

Kommentar

Fritidsbolig

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Bod er beregnet som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|----------------|---------------|
| 14.10.2024 | Kenneth Lybekk | Takstingeniør |
| | Laila Helgerud | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|---------------|-----------------|-------------------|------------|
| 4024 HJARTDAL | 89 | 5 | 16 | 0 | | MÅLEBREV (Ambita) | Festet |
| Adresse | | | | Festekontrakt | Neste justering | Utløpsdato | |
| Kovvegen 397 | | | | 01.02.1978 | 01.01.2028 | 01.02.2058 | |

Hjemmelshaver

Helgerud Jon-Kjetil, Helgerud May-Britt

Kommentar

Årlig festeavgift opplyst av eier på befaringen.
Festekontrakten er datert 01.02.1978, tinglyst 23.03.1981.
Festekontraktens varighet er oppgitt i kontrakten å være 80år.
Punktfeste, areal er ikke oppmålt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende fritt og usjenert til i et mindre hyttefelt mellom Sveigen og Sveigstjønn i Hjartdal kommune. Det er flotte turområder sommerstid og preparerte skiløyper nesten rett utenfor døren vinterstid.

Adkomstvei

Fra Bondalsvegen og via Kovvegen.
Kovvegen er privat grusvei, bom/veiavgift må påregnes.

Tilknytning vann

Ikke innlagt vann, bruksvann fra oppsamling av regnvann i utvendig sisterner.
Eier opplyser at det skal være mulig å få bore etter grunnvann etter avtale med grunneier.

Tilknytning avløp

Ikke innlagt.
Det er "snurredo"

Regulering

LNF-område.

Om tomten

Festet tomt, med punkt feste.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om at det foreligger skriv om søknad om tillatelse til å opparbeide vei helt inn til hytten, ref. egenerklæring.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2013001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 27.11.2013
Plannavn: kommuneplanens arealdel Hjartdal

Konsesjonsplikt

Nei.

Bebyggelsen

På festetomten er det oppført en fritidsbolig over en etasje. Området rundt består av fritidsbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Kommentar |
|----------|------|-----------------------------|
| 860 000 | 2014 | Hentet fra eiendomsverdi.no |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|------|----------------|--------------|
| IF | | | | |
| Kommentar | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 20.11.2024 | | Gjennomgått | 5 | Ja |
| Statens Kartverk | 15.10.2024 | | Gjennomgått | 1 | Ja |
| Festekontrakt | 01.02.1978 | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Reguleringsplaner | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egne observasjoner | 14.10.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 14.11.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 21.11.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Målebrev | 14.11.2024 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Rekvirent | 14.10.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Foreligger ikke | Finnes ikke | | Nei |
| Tegninger | 06.06.1977 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Grunnbokutskrift | 14.10.2024 | | Gjennomgått | 2 | 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 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 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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PZ8052>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1308240070

Selger 1 navn

Jon-Kjetil Helgerud

Selger 2 navn

May-Britt Helgerud

Gateadresse

Kovvegen 397

Poststed

HJARTDAL

Postnr

3690

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Document reference: 1308240070

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er godkjent av kommune og grunneier å lage vei inn til hytta

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

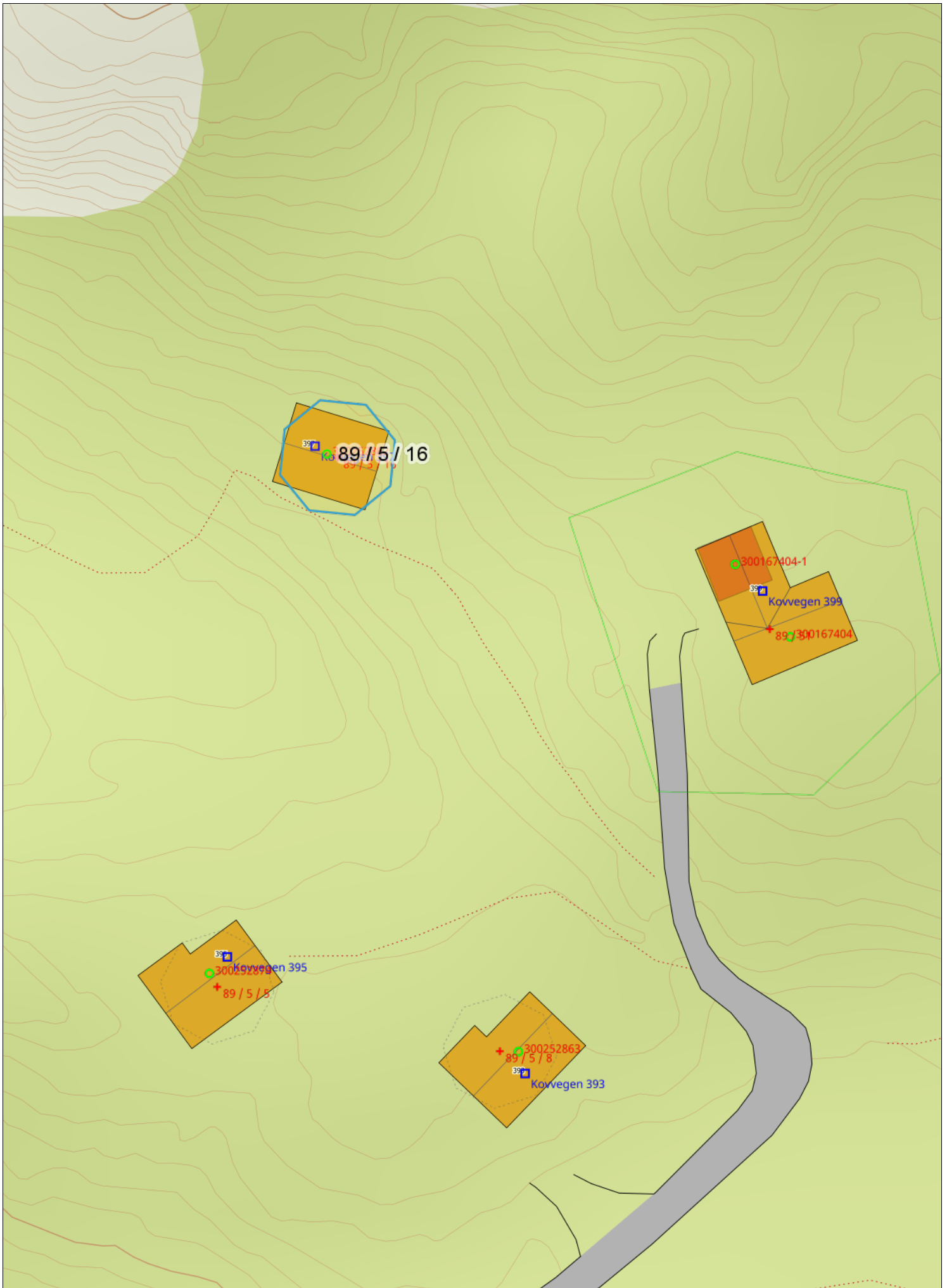
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| Jon Kjetil Helgerud | 201370ec563b8bfed966dc9 0317b2230af854a45 | 20.11.2024 15:54:14 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|--------------------|--|----------------------------|---|
| May Britt Helgerud | cecaf869d4a479a8a203f89 ffd14dc390ae7f5d3 | 20.11.2024 13:18:23 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1308240070

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Senterposisjon: 147688.69, 6638714.17
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 15.10.2024

