

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Urdebergvegen 116, 2933 REINLI
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 8, bnr. 3, fnr. 7

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 09.06.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 19145-1210

Referansenummer: GM7773

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1977 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.

Byggetegninger er innhentet og rombruk/ inndeling ved befaringen er noe annerledes enn det tegninger viser ved at det er etablert hyttebad i tidligere soverom, endring er vurdert som ikke søknadspliktig så lenge det ikke legges inn vanntilførsel. Det er bygd terrasse uten at denne er byggegodkjent. Uthusbygg som på tegning er plassert sammenhengende med hytta er oppført som frittstående bygg. Det er etablert dukkehus på eiendommen, byggverket er ikke vurdert som bygning og har ikke vært benyttet av nåværende eier.

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget. Det presiseres at det ikke er søkt om utslippstillatelse.

Hytta har hovedkonstruksjoner, overflater innvendig og utvendig 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 betydelige retningsavvik og taktekking.

Taktekking er fra byggeår uten undertak, normal levetid er å se på som utgått.

Rom med dusj er ikke bygget som våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet.

Det er utført hulltaking i vegg fra vindfang mot srom med dusj uten funn av fuktighet eller skader.

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

Ved befaringen er det registrert aktivitet av mus i kryprom. Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 48 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus består av enkelt uisolert bygning med normal slitasje og normale behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler. Bygget har noe skjevheter grunnet setninger i fundamentering. Tak har nedbøyning på midten av bygget.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av bølgerblikkplater, antatt lagt uten undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er

observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng på en side og rør til sistene på en side. Rør til sistene må demonteres høst før frost inntreffer. Det er montert snøfanger på en av taksidene.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser.

Luftespalter mellom mellom bord i gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Vinduer har trekarm med malt overflate. Side og topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Ytterdør av tre med utvendig panel. Døra har vindusfelt med sprosser.

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på pilarer av tre ned på terreng.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverkropp.

Fra terrasse er det to tretrapper ned til terreng. Det er rekkverk med liggende rekkverkbord på trapp på soveromssiden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv betong av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Noe panel med malte overflater og noe ubehandlet.

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

Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling.

Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget.

Bygget har et løpspipe med elementer og innerrør. I stue er det åpen peis murt sammen med brannmur. Forblending mot stue av teglstein. Mot bod er det malt betong/ puss. Mot kjøkken er det tilkoblet vedovn montert på underlagsplate av metall. Sotluke er montert mot kjøkken.

Kryprom mellom stripemurer som går på tvers av hytta lengderetning under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Utlufting langs langsider av bygget. Fremstår som tørt i områder synlig ved befaringen.

Malte fylklingsdører med trekarm

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hyttebad

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Enkelt belegg uten

Beskrivelse av eiendommen

oppbrett, flatt gulv ut fall og sluk. Trepanel på vegger. Rommet må sees på som et enket hygenerom og ikke et våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet. Byggemåte med avvik til gjeldene krav til våtrom. Ved forsiktig bruk vil rommet kunne fungere som hygenerom. Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel. Overflate gulv består av belegget lagt flatt på gulv uten oppbrett. Det er ikke etablert fall på gulv. Rommet er bygd uten sluk og kun flatt belegget i våtsoner gulv. Vegger i våtsoner har trepanel. Det er innredning med integrert servant, beisede fronter skapdører. Videre er dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt. Det er klaffeventil i yttervegg som ventilerings. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av fronter med profiler og malte overflater. Videre er det heltre benkeplater med nedfelt oppvaskum av metall. Vask er tilkoblet vann fra vannvarmer med propandrift. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift. Normal tilstand ut fra alder og type.

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone. Det er ventil i yttervegg over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast mellom vannvarmer og plastdunk og mot kran kjøkken. Enkeltrøpplegg

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og dusjkabinett. Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer. Propandrevet vannvarmer. Installasjonen er montert på vegg i bod med plate av ikke brennbart materiale mellom brenner og veggpanel. Installasjonen er ikke funksjonsprøvet. Vannvarmertype er av forholdsvis liten størrelse med noe begrenset kapasitet. Det er forutsatt at eksos ikke trenger avlufting ut av bygget og at monteringen er gjennomført i henhold til monteringsbeskrivelse for produktet. Produktinformasjon ikke tilgjengelig ved befaringen.

Bygget har propaninstallasjoner med komfyr, vannvarmer, kjøleskap og varmeovn. Varmeovn har ring hytta varm funksjon. Varmeovn er fra ca 2005. Propananlegg og vannvarmer er montert ca 2015. Det er montert gassalarm.

Solcelleanlegg fra ca 1998. Anlegget består av panel på yttervegg, styrtstavle med sikringer og batteri plassert under hjørneskap i stue/ spisestue. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er omformer til 230v for tv mm. Det er montert noen uttak for 230 v strøm. Batteri fra ca 2010. Det er mulighet for lading av batteri med bensindrevet aggregat og lader for solcellebatteri..

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på grunn av stedlige masser. På kommunens kartsider er grunn i området betegnet som tynn morene. Det er registrert noe jordholdige frostlendte masser rundt og under bygget. Det presiseres at massetype ikke er fysisk undersøkt. Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng. Bygget har fundamentering av stripemurer av betong etablert på tvers av byggets lengderetning. 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 stedlige masser. Vann på vegg fra sistene ved uthus. Ikke vann inn i bygget. Vannrør av plast. Avløpsrør fra vask kjøkken til liten synkeum av betong av plastrør. Vannledning og sistene brukes kun i sommerhalvåret og må tømmes før kuldegrader inntreffer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Uthus

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

Uthuset er på tegninger tegnet sammen med hytta. Bygget er oppført som frittstående bygg. Bygget er noe større enn det tegninger med kommunens stempel viser.

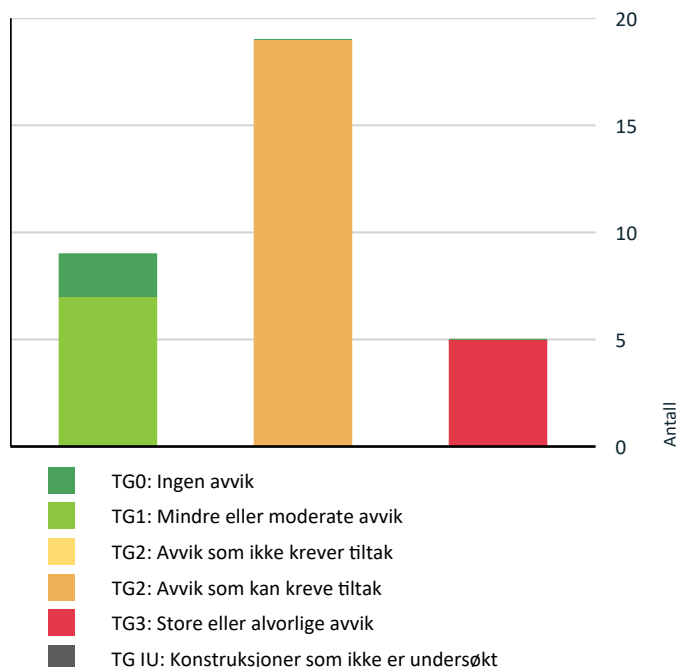
Fritidsbolig

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

Det er noe avvik vedrørende rominndeling. Uthusdel tegnet sammen med hytta er bygd som frittstående bygg. Det er oppført terrasse i 2000, det er ikke søkt om byggetillatelse for denne. Terrassebygget er søknadspliktig. Peis er bygd noe større enn det tegninger viser. Tidligere soverom er ombygd til hyttebad. Ombygging av primærrom til annen type primærrom er ikke søknadspliktig.

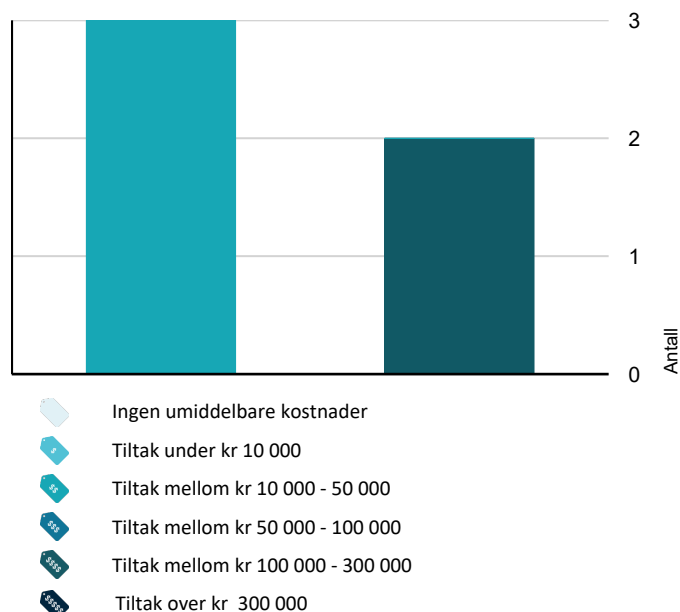
Sammendrag av boligens tilstand

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 for oppdatering er foretatt av takstmannen alene, ved første befaring var eier tilstede

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 og takfot med stige. Kryprom er kun inspisert fra kanten av kryprommet rundt bygget, det er ikke krabbet under bygget..

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.

Ved befaring for oppdatering ble ikke uthus inspisert innvendig da dør ikke lot seg låse opp.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Oppgitt av eier

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Bygget har enkel hyttestandard uten innlagt vann, strøm eller avløp. Bygget har oppvarming med ved og gassovner. Det er solcelleanlegg med omformer til 230v for uttak til tv med mer.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Bygget har bygningsdeler med alder på ca 46 år. Løpende vedlikehold og utskifting bygningsdeler og komponenter må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2017	Ombygging	Soverom ombygd til bad/ vaskerom
2015	Modernisering	Bytta vinduer i bygget.
2000	Modernisering	Montert ny takrenne og snøfanger nedsiden av bygget
2000	Tilbygg	Tilbygd terrasse på nedsiden av hytta.
2015	Modernisering	Oppgradert propananlegg og montert vannvarmer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av bølgerblikplater, antatt lagt uten undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del malingsslitasje og plater med løse spiker / skjøter. Noe vannsig langs pipe. Beslag rundt pipe må sjekkes. Taktekking uten undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Beslagsløsninger pipe mm må sjekkes. Utskifting av isbord/ vindskier må påregnes. Manglende undertak fører til at kondensvann på underside platetekking drypper ned på isolering/ konstruksjon. Omlegging tak må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng på en side og rør til sistene på en side. Rør til sistene må demonteres høst før frost inntreffer. Det er montert snøfanger på en av taksidene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenne har noe skade på oversiden av bygget. Dette fører til at vann blir stående i renne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenne med skade/ motfall må utbedres. Bygget har snøfanger på en side. Ved mye snø må tak måkes slik at bygget ikke får skjevbelastning.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

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. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet

Utvendig kledning er ca 48 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalter mellom mellom bord i gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

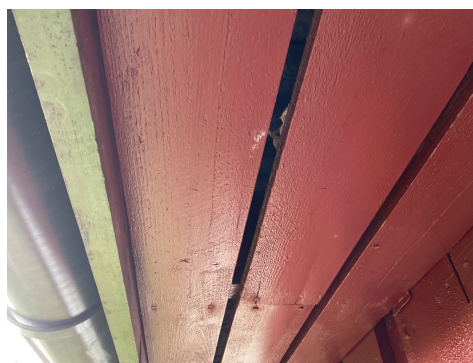
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell omlegging av taktekking anbefales det å etablere lufting av konstruksjonen ut fra dagens krav/ preaksepterte løsninger.



TG 2 Vinduer

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Side og topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Ytterdør av tre med utvendig panel. Døra har vindusfelt med sprosser.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at ytterdør går tregt når det ligger snø på taket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Justering av dør må påregnes. Sjekk av overdekning/ bæring over dør anbefales.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på pilarer av tre ned på terreng.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

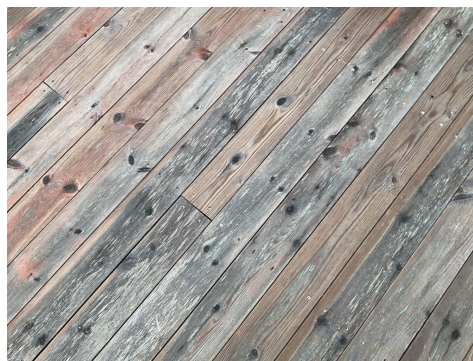
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er noe lavere enn dagens krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå gjeldende krav til høyde ved oppføringstidspunkt/ dagens krav må rekkverk endres. Ved forsiktig bruk vil rekkverket normalt sett være tilstrekkelig.



! TG 2 Utvendige trapper

Fra terrasse er det to tretrapper ned til terreng. Det er rekkverk med liggende rekkverkbord på trapp på soveromssiden.

Vurdering av avvik:

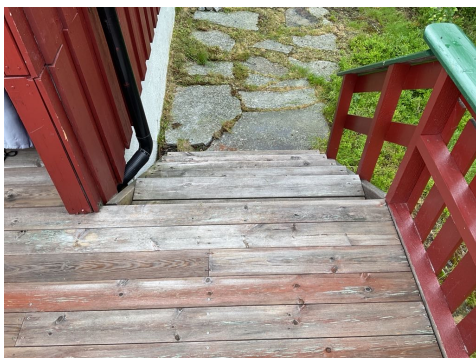
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp i stueende har kun delvis rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk stueende bør forbedres.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv betår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Noe panel med malte overflater og noe ubehandlet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på kledningsbord 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.

Avvik høyde er målt til ca 60 mm i stue. Høydeforskjeller vil variere gjennom året med bevegelser i fundamentering. Noe lange spenn mellom oppleggspunkter mur. Dette er forsøkt utbedret med bjelke midt i mellom murer under bjelkelag. Her mangler understøtte tilleggsbjelke.

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.

Tilleggsbæring bør forbedres med flere fundament. Tiltak med forbedring av konstruksjonen bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling. Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil normalt sett ikke stilles krav til at det gjennomføres radonmålinger på fritidsboliger som benyttes til privat bruk. Dersom bygninger som benyttes til regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har et løpspipe med elementer og innerrør. I stue er det åpen peis murt sammen med brannmur. Forblending mot stue av teglstein. Mot bod er det malt betong/ puss. Mot kjøkken er det tilkoblet vedovn montert på underlagsplate av metall. Sotluke er montert mot kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Plate under ovn mangler vel en cm på lengde foran ovn for å tilfredsstille krav på 30 cm.

Vedovn er plassert noe nært brannmur langs side mot bod. Funksjon trekk er ikke testet.

Det er registrert saltutslag på innvendig pipeforblending.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

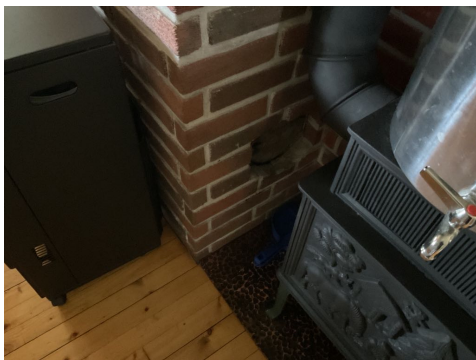
Tilstandsrapport

For å tilfredsstille krav til underlagsplate må denne forlenges til 30 cm foran ovnsdør.

Avstand mellom ovn og mur bør justeres.

Pipe må vedlikeholdes/ impregneres over tak.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiging er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.



! TG 2 Kryp kjeller

Kryprom mellom stripemurer som går på tvers av hytta lengderetning under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Utlufting langs langsider av bygget. Fremstår som tørt i områder synlig ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Konstruksjoner som vurderes som risiko konstruksjoner må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak vurderes fortløpende i forhold til å forebygge skader på konstruksjoner som følge av fukt. Byggemateriale som utsettes for fukt over tid vil kunne utvikle skader med blant annet råte og sopp.



! TG 2 Innvendige dører

Malte fylklingsdører med trekarmer

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > HYTTEBAD

Generell

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Enkelt belegg uten oppbrett, flatt gulv ut fall og sluk. Trepanel på vegger. Rommet må sees på som et enket hygenerom og ikke et våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet. Byggemåte med avvik til gjeldene krav til våtrom. Ved forsiktig bruk vil rommet kunne fungere som hygenerom.

ETASJE > HYTTEBAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Vindu er plassert i område definert som våtsone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



ETASJE > HYTTEBAD

! TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv består av belegg lagt flatt på gulv uten oppbrett. Det er ikke etablert fall på gulv.

Vurdering av avvik:

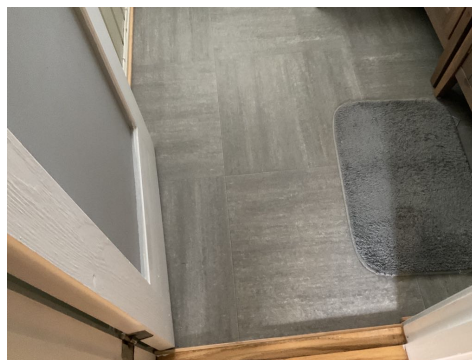
- Det er avvik:

Gulv i rommet er bygd uten fall og med treverk i område definert som våtsone sammen med gulv i nedre del av vegg. Bruk av vann må skje med forsiktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller1 må overflater forbedres/ byttes i våtsoner.



ETASJE > HYTTEBAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Rommet er bygd uten sluk og kun flatt belegg i våtsoner gulv. Vegger i våtsoner har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

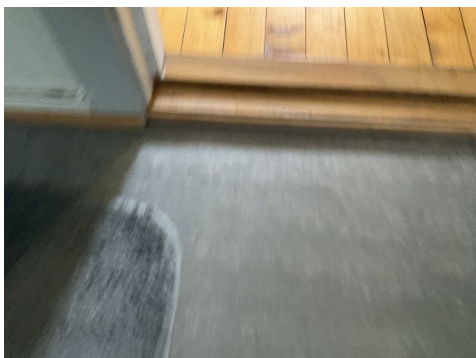
Gulv har belegg uten oppbrett på vegger. Rommet er bygd uten sluk. Vann fra dusjkabinett ledes ut til terreng med avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at rommet skal tilfredsstillende krav til gulv i våtrom må fullverdi tettesjikt/ membran og sluk etableres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > HYTTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med integrert servant, beisede fronter skapdører. Videre er dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt.



ETASJE > HYTTEBAD

TG 2 Ventilasjon

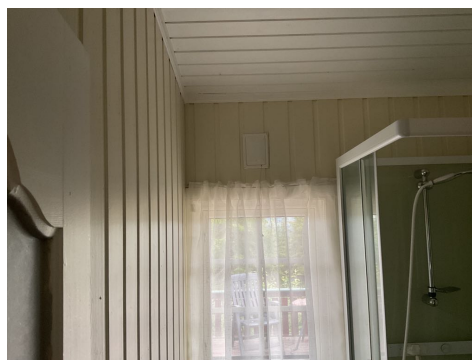
Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



ETASJE > HYTTEBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter med profiler og malte overflater. Videre er det heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Vask er tilkoblet vann fra vannvarmer med propandrift. Det er løse komfyr og kjøleskap med propandrift. Normal tilstand ut fra alder og type.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone. Det er ventil i yttervegg over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast mellom vannvarmer og plastdunk og mot kran kjøkken. Enkeltrøpplegg

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og dusjkabinett

TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Propandrevet vannvarmer. Installasjonen er montert på vegg i bod med plate av ikke brennbart materiale mellom brenner og veggpanel. Installasjonen er ikke funksjonsprøvet. Vannvarmertype er av forholdsvis liten størrelse med noe begrenset kapasitet. Det er forutsatt at eksos ikke trenger avlufting ut av bygget og at montering er gjennomført i henhold til monteringsbeskrivelse for produktet. Produktinformasjon ikke tilgjengelig ved befaringen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TG 2 Andre installasjoner

Bygget har propaninstallasjoner med komfyr, vannvarmer, kjøleskap og varmeovn. Varmeovn har ring hytta varm funksjon. Varmeovn er fra ca 2005. Propananlegg og vannvarmer er montert ca 2015. Det er montert gassalarm.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utgått levetid gummislanger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av gummislanger må byttes grunnet alder. Det anbefales at det jevnlig gjennomføres lekkasjetest av anlegget.

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.

Solcelleanlegg fra ca 1998. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under hjørneskap i stue/spisestue. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er omformer til 230v for tv mm. Det er montert noen uttak for 230 v strøm. Batteri fra ca 2010. Det er mulighet for lading av batteri med bensindrevet aggregat og lader for solcellebatteri..

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010 Nye batteri

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Elarbeider er utført av hytteserviceforetak uten elinstallasjons autorisasjon. gjelder også 230v anlegg.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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?
Ja Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. Her er det i tillegg til 12v anlegg også noe 230v anlegg. Det anbefales at det gjennomføres el-kontroll på anlegget.

Generell kommentar

Anlegg med kombinert 12v og 230 v med tilførsel fra aggregat og solcellepanel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt apparat installert etter befaring. Sjekke/ vedlikehold av utstyr bør gjennomføres årlig.
3. Er det mangler på røykvarsler 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er oppført på grunn av stedlige masser. På kommunens kartsider er grunn i området betegnet som tynn morene. Det er registrert noe jordholdige frostlente masser rundt og under bygget. Det presiseres at massetype ikke er fysisk undersøkt.

TG 2 Drenering

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe terreng heller mot bygget og vil føre til at vann renner inn mot og under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av terreng, eventuelt grøft på oversiden av bygget bør vurderes.

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundamentering av stripemurer av betong etablert på tvers av byggets lengderetning

Vurdering av avvik:

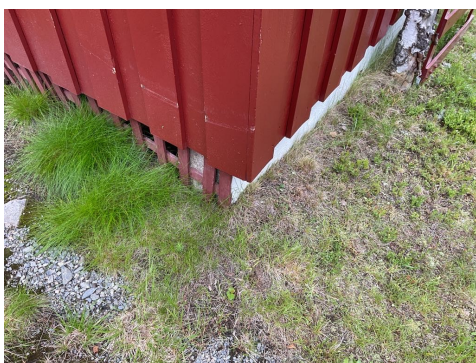
- Det er avvik:

Det er registrert noe setninger og skjevheter på fundamentmurer. Setninger har ført til retningsavvik på konstruksjoner over fundament. Bevegelser gjennom året må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt sett vil bygningsdelen fungere slik den er med noe bevegelser og retningsendringer. Utbedring vil koste mer enn gevinst. Utbedring vil være masseutskifting, markisolering, justering fundament med underbygging og drenering av grunn rundt fundament.



! TG 3 Terrengforhold

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 stedlige masser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Noe områder har helning mot bygget og vil føre til at vann kan ledes inn mot og under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann på vegg fra sistene ved uthus. Ikke vann inn i bygget. Vannrør av plast. Avløpsrør fra vask kjøkken til liten synkekum av betong av plastrør. Vannledning og sistene brukes kun i sommerhalvåret og må tømmes før kuldegrader inntre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Vann fra sistene er ikke testet med vannprøver for kvalitet.

Konsekvens/tiltak

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

Tenker en å bruke sistenevann til drikke og matlaging må kvalitet dokumenteres med vannprøve. Susterne må holdes ren og istand for å unngå forurenset vann også for bruksvann.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Opplyst av eier ved befaringen

Standard

Uthusbygg med enkel standard. Bygget inneholder utedo og uisolert vedskjul/ bod.

Vedlikehold

Bygget har en del skjevheter grunnet setninger i fundamenter. Treverk er stedvis i kontakt med terreng og det er registrert begynnende råte. Løpende vedlikehold og noe utbedringer må forventes.

Beskrivelse

Uthusbygg fra 1977.

Fundamentering består av punkter på terreng under selve bygget.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og pulttak med sperrer.

Utvendige overflater av stående trepanel.

Taktekking av takplater av metall.

Ytterdør av tredør.

Innvendig er det tregulv og delevegg mot utedo med trekledning.

Enkelt uisolert uthusbygg med utedo rom og lager/ bod.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Fritidsbolig: 3 Bod, Stue, Kjøkken, 2 Soverom,
Vaskerom, Vindfang

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 950 000

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

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

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.	23.01.1971	Kr.	Kr.

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 ² PRIS
1 Utsiktsvegen 44 ,2933 REINLI 116 m ² 2004 3 sov	12-10-2022	3 700 000	3 500 000		3 500 000	30 172
2 Stavedalsvegen 217 ,2933 REINLI 43 m ² 1969 2 sov	09-10-2022	890 000	800 000		800 000	18 605
3 Brennahaugvegen 242 ,2933 REINLI 47 m ² 1978 2 sov	23-03-2023	750 000	730 000		730 000	15 532
4 Liagrendvegen 211 ,2933 REINLI 57 m ² 1981 3 sov	18-06-2023	950 000	850 000		850 000	14 912
5 Brennahaugvegen 40 ,2933 REINLI 54 m ² 1964 2 sov	23-02-2023	800 000	800 000		800 000	14 815
6 Liaåsvegen 399 ,2933 REINLI 77 m ² 1962 3 sov	12-04-2023	990 000	850 000		850 000	11 039

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	Kr.	1 750
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Kostnader vei og brøyting	Kr.	4 500
Renovasjon og feiing	Kr.	2 750
Forsikring i Gjensidige	Kr.	2 800
Kostnader administrasjon	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500

Teknisk verdi bygninger

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 035 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 670 000

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	950 000
--	------------	----------------

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Noe areal med lav takhøyde som ikke er med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Uthuset er på tegninger tegnet sammen med hytta. Bygget er oppført som frittstående bygg. Bygget er noe større enn det tegninger med kommunens stempel viser.

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: Ikke rom for varig opphold.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56			56	29
SUM	56				29
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, Stue, Kjøkken, Utedo, Soverom, Soverom 2, Hyttebad, Vindfang, Bod		

Kommentar

Peis i bygget bygger ca 2 m2. Dette er fratrukket oppmålt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er noe avvik vedrørende rominndeling. Uthusdel tegnet sammen med hytta er bygd som frittstående bygg. Det er oppført terrasse i 2000, det er ikke søkt om byggetillatelse for denne. Terrassebygget er søknadspliktig. Peis er bygd noe større enn det tegninger viser. Tidligere soverom er ombygd til hyttebad. Ombygging av primærrom til annen type primærrom er ikke søknadspliktig.

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: Dør fra kjøkken mot vindfang slår innover i bygget. Denne leder mot eneste utgangsdør fra bygget. Vinduer i soverom har åpninger med bredde 57 cm og høyde ca 80 cm, dermed mangler ca 13 cm karmlengde for å tilfredsstille krav til rømningsvindu. Vinduene har bredde og høyde som tilfredsstiller krav til rømning.

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)
Uthus	0	5
Fritidsbolig	54	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2025	Finn H. Olsen	Takstingenør
17.7.2023	Finn H. Olsen	Takstingenør
	Else Marie og Trond Røsåsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	8	3	7	0	1000 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Urdebergvegen 116	23.01.1971			23.01.2070		23.01.2070	

Hjemmelshaver
Røsåsen Else Marie

Kommentar

Eiendommen består av punktfeste hvor det er antatt at det disponeres ca 1000 m². Område som disponeres for punktfestet er ikke dokumentert med kart eller punkter i terreng. Det anbefales at dette påvises / måles opp. Festeavgift er innbetalt som engangssum ved opprettelse av festeavtale. Ingen årlig festeavgift i inneværende periode. Festekontrakt inngått januar 1971 beskriver at det kun kan bygges en hytte på eiendommen. Eiendommen inneholder pr i dag hytte, frittstående uthus og dukkehus.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Urdebergvegen 116 ligger i skogsterreng i åssiden ved inngangen til Stavedalen i Reinli. Eiendommen ligger i dalsiden langs Urdebergvegen

Fra eiendommen er det utsikt til omkringliggende områder. Det er normale solforhold ut fra delvis østvendt beliggenhet i hellende terreng.

Fra eiendommen er det kort avstand til Stavedalen skisenter og skiløyper.

Til butikk i Reinli er det ca 4 km, til kommunesenteret Bagn er det ca 8 km.

Fra Oslo er det ca 2,5 timers biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei på privat vei med låst bom og grusdekke. Veien benyttes av fritidseiendommer og andre eiendommer i området. Veien har noe stigning fra avkjøring og opp til eiendommen. Veien brøytes gjennom vinteren. Eier forklarer at veien driftes av velforening for området.

Tilknytning vann

Vann fra systerne til kran på utside vegg i sommerhalvåret. Systerne er ikke i bruk på vinteren, da må vann medbringes.

Tilknytning avløp

Ingen avløpstilknytning. Vann som bæres inn føres til terreng. Fra kjøkken er det avløp til synkeum på nedsiden av hytta. Vann fra dusj slippes rett til terreng.

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

Eiendommen består av punktfeste tomt. Det er opplyst ved befaringen at det disponeres ca 1000 m². Tomta ligger i hellende terreng med naturlig vegetasjon med noe fjellskog av gran og bjørk rundt bebyggelsen. Eiendommen ligger på ca 864 moh. Det er opparbeidet enkel vei med delvis gressdekke inn på tomta på oversiden av hytta.

Det er oppført et dukkehus på område definert som del av punktfeste areal. Dukkehuset har ikke vært brukt av nåværende eier. Byggverket må vedlikeholdes/ utbedres for å kunne benyttes til tiltenkt formål.

Tinglyste/andre forhold

Festeavtale beskriver at det kun kan bygges en hytte på eiendommen. Dette kan tolkes som at det kun kan oppføres en bygning. Byggegodkjente tegninger viser at hytte og uthus skulle vært oppført sammenhengende. Da uthus er oppført frittstående kan dette tolkes som et avvik til festeavtalen. Det er likevel slik at det frittstående uthuset har stått på tomten i ca 46 år. Festeavtalen beskriver at bortfester har rett til havn/ beite og avvirkning av skog på tomta. Fjerning av trær kan slik sett ikke foretas uten bortfesteres samtykke.

Samfunnssikkerhet

Ved søk på Sør-Aurdals Kommune sine aktomhetskart for skred og flomfare er det ingen avmerkinger på kartet i forbindelse med bebyggelse på denne eiendommen.

Søk på Kommunes kartsider viser at eiendommen ligger i område med antatt lav/ moderat forekomst av radon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

210 000

År

1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	23.01.1971	Oversendt i etterkant av befraing	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		grunnbok sjekket på seeiendom.no	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Innhentet tegninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2023	
2	15.08.2023	
3	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM7773>

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