





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Brattstølvegen 119, 2923 TISLEIDALEN  
 NORD-AURDAL kommune  
 # gnr. 79, bnr. 46

## Markedsverdi

**550 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.06.2024

Rapportdato: 17.06.2024

Oppdragsnr.: 21462-1218

Referansenummer: Y19656

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024216



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering 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 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.

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

### Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



# 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i Tisleidalen, i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid utsikt. Fritidseiendommens bebyggelse består av frittstående hytte, uthus, utedo og hundegård. Hytte har byggeår; ca.1966.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate over kryperom. Bygget har bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt påkostninger/oppgradering med tilbygg i 1976. Det er ikke innlagt strøm eller avløp.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon av tre og kaldtloft. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og med takrenner/nedløp av sink og malt blikk. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1. kitta tresprosser i ytterste glassfelt. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse i trekonstruksjon lagt på terreng.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulver av heltre furu. Vegger er kledd med finérplater og Innvendige himlinger har malte plater. Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag.

Bygget har mursteinspipe og med tilkoblet vedovn og tilmurt åpen peis. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lite lagerrom i krypkjeller i gulv på kjøkken. Innvendig har boligen furu fyllingsdør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre. Fronter i heltre furu og finér. Laminert benkeplate med utslagsvask av plast. Det er kun naturlig ventilering fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledning er av plast/kobber og tilkoblet blandebatteri på kjøkken. Bygget har naturlig ventilasjon. Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert. Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng og overvann fra tak ledes i nedløp. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon.

Liten forstøtningsmur er av naturstein. Eiendommen er planert rundt bygning på oversiden med plen og med skrånende naturtomt ellers. Eiendommen er inngjerdet med tregjerde og noe netting ("norgesgjerde"), samt trapp i trekonstruksjon lagt i terreng og med grus i trinn.

Det er ikke innlagt avløp. Det er innlagt vann på kjøkken (antatt sommervann) og utvendige vannledninger av plast (PEL) tilkoblet brønn/vannkilde i området/på eiendommen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m <sup>2</sup>
Totalpris	550 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke dokumentasjon på at uthus er godkjent for varig opphold.

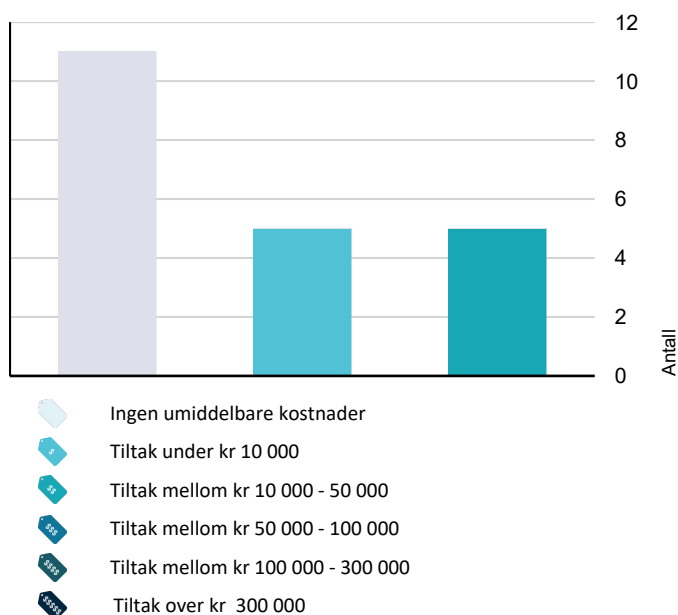
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 79/46 i Nord Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1966

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**  
Bygget har gjennomgående lav standard.

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Tiltak med tilbygg jmf. daterte tegninger.
------	---------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sink og malt blikk

#### 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe frostsprengte nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Manglende kontrollert bortledning av takvann.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er behov for overflatebehandling av kledningsbord. Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Takkonstruksjon/Loft

Saltak med sperrekonstruksjon av tre. Loft besiktiget fra luke ved kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist synlige fuktmerker/skjolder ved pipegjennomføring.

#### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat satt for lokale tiltak/undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Fuktmerker i treverk ved pipegjennomføring.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1. kitta tresprosser i ytterste glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Eksempel på værslitt/sprekker i trevirket utvendig.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Liten østvendt platting lagt på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre furu. Vegger er kledd med finérplater og Innvendige himlinger har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

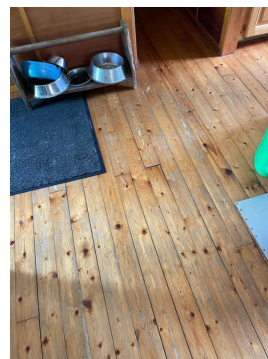
Sprekker og hakk/slitasje i gulvbord.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygget fungerer med registrert avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i spisestue/kjøkken og stue.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 90 mm som høyeste avvik gjennom hele etasjen.

### Vurdering av avvik:

- 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.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn og grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe og med tilkoblet vedovn og tilmurt åpen peis. Pipe og ildsted kontrollert i 2020 av det lokale brann/feievesen og hvor eier har utbedret avvik som ble registrert den gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sprekker må sees i sammenheng med registrerte skeivheter i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekker i pipe bør holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om forhold skulle endre seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sprekker i brannmur



Sprekker i peis



Sprekk i pipe

## ! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lite lagerrom i krypkjeller i gulv på kjøkken. Kryp kjeller er ellers ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.

Det er registrert stedvis noe svikt i bjelkelag som kan skyldes fukt i bjelker/bærende konstruksjoner i kryperom. Ekskrementer fra mus registrert i luke på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Bilde tatt inn fra lufterventil i tilbygg.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre. Fronter i heltre furu og finér. Laminert benkeplate med utslagsvask av plast.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledning er av plast/kobber og tilkoblet blandebatteri på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

### Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Svette/drypper fra rørskjøt

## TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon.

## 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.*

røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

### TG 2 Drenering

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring mot grunn/murkonstruksjon og jmf. bygningsåret var dette en vanlig løsning på slike konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Grunnmur rett i terreng er en risikokonstruksjon med henhold til fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som må sees som årsakssammenheng med registrerte skjevheter i hytta.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser av grunn og stabilitet av denne. Ved eventuell igangsetting av tiltak må kontrollpunkt etasjeskille og tiltak medtas.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekk mellom tilbygg og eksisterende grunnmur.

### TG 2 Forstøtningsmurer

Liten forstøtningsmurer er av naturstein.

#### Vurdering av avvik:

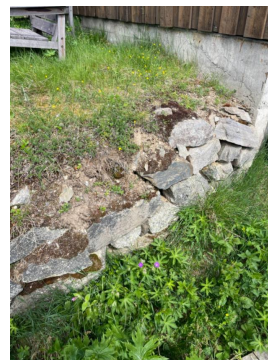
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring. Rekkverk må vurderes om nivåforskjell/høyde på steinmur og til underliggende terreng økes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning på oversiden med plen og med skrånende naturtomt ellers. Eiendommen er inngjerdet med tregjerde og noe netting ("norgesgjerde"), samt trapp i trekonstruksjon lagt i terreng og med grus i trinn.

Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

#### Vurdering av avvik:

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

Avvik er registrert på nordsiden av hytta.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke innlagt avløp. Det er innlagt vann på kjøkken (antatt sommervann) og utvendige vannledninger av plast (PEL) tilkoblet brønn/vannkilde i området/på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke godkjent utslippstillatelse (krav ved innlegging av vann i bygg)

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Andre tiltak:

Vann bør frakobles inne og monteres opp utvendig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Bod og anneks.

### Byggeår

1976

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Uthus oppbygd med bjelkelag satt på terreng. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Pulttak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater. Innvendig i gang og soverom er gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling har malte plater.

Bygningen fremstår med noe vedlikeholdsetterslep på utvendige overflater. Bygget er ikke vurdert av meg utover dette.



Soverom i uthus/anneks.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

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

*Fritidsbolig:* Vindfang, Stue/kjøkken, Stue, Gang, 2 Soverom

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 10 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 550 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 050 000

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

550 000

### Konklusjon markedsverdi

550 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med relativt liten omsetning av tilsvarende eiendommer. Det er sammenlignet omsetninger for andre solgte fritidseiendommer i området mht. størrelse/standard/tilstand, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra denne eiendommen og/eller tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Brattstølvegen 144 ,2923 TISLEIDALEN 53 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	15-09-2019	1 300 000	<b>1 200 000</b>	0	1 200 000	<b>22 642</b>
2 Brattstølvegen 7 ,2923 TISLEIDALEN 39 m <sup>2</sup> 1946 1 sov	13-07-2023	0	<b>870 000</b>	0	870 000	<b>22 308</b>
3 Gjølmyrvegen 123 ,2923 TISLEIDALEN 78 m <sup>2</sup> 1900 3 sov	25-09-2022	990 000	<b>925 000</b>	0	925 000	<b>11 859</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	3 500
Forsikring og normale vedlikeholdskostnader på bygninger (stipulert)	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>13 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>750 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 770 000**

## 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.	300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 050 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

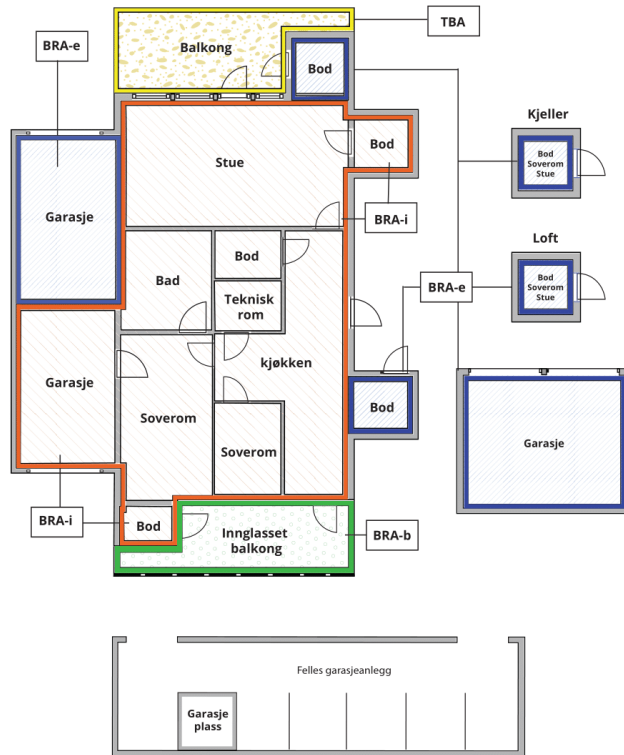
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	54	2		56	11		56
<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>2</b>			<b>11</b>		<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2	Vindfang	

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevning og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.
- Vindfang og uthus er definert som eksternt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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:* Innvendig takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2.40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bygget er tillatt.

## Uthus

### Ny arealstandard

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

## Romfordeling

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

## Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Deler av anneks har ikke målbart areal pga. lav takhøyde. (under 1.9 meter)

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke dokumentasjon på at uthus er godkjent for varig opphold.

### 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:*

## 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)
<b>Fritidsbolig</b>	54	0
<b>Uthus</b>	0	10

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	79	46		0	979.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Brattstølvegen 119

### Hjemmelshaver

Hoel Ellen 1/2

Olsen Morten Normann 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt hyttebebyggelse og støler i Tisleidalen, i Nord Aurdal kommune. Avstand til nærbutikk og andre lokale tilbud i Tisleidalen er ca. 2,5 km. Avstand til Leira med alle fasiliteter er ca. 20 km.

Fra eiendommen er det gode muligheter for aktiviteter både sommer og vinter, med bl.a. maskinpreparerte skiløyper, turstier, fiske og sykkelturner.

Eiendommen har gode solforhold og vid utsikt.

### Adkomstvei

Adkomst via privat gruset veg og med tinglyst parkering på naboeiendom.

### Tilknytning vann

Det er innlagt vann fra nærliggende brønn på eiendommen/i området.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplanen er området avsatt som LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng og er naturtomt opparbeidet trapp ned til eiendommen noe plen, støttemur av naturstein og beplantning. På eiendommen er det satt opp en frittstående utedo og hundegård med enkel pulttak konstruksjon. Disse byggene er ikke omtalt ytterligere i min rapport.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring via megler.	30.05.2024	Fremvist	Gjennomgått	5	Nei
Offentlige planer	11.09.2014	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024	Ikke gjennomgått	1	Nei
Infoland.no/Ambita	30.05.2024	matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger via megler	07.06.2024	10. vedlegg fremvist.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	27.04.1979	Fremvist	Gjennomgått	5	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YI9656>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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