

# Tilstandsrapport

📍 Kjøstastølvegen 7 , 2973 RYFOSS

📖 VANG kommune

# Gnr. 93, Bnr. 32, Snr. 6

## Markedsverdi

**850 000**

Areal (BRA): Leilighet 30 m<sup>2</sup>, Bod 5 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.01.2022

Rapportdato: 22.01.2022

Oppdragsnr: 10666-1019

Referansenummer: NL9480

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS



Gyldig rapport  
22.01.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Martin Ingar Sælid  
Uavhengig Takstmann  
22.01.2022 | FAGERNES

### Takstkontoret Valdres AS

Jernbanevegen 6  
911 81 534

### Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid  
Uavhengig Takstmann  
martin@valdrestakst.no  
911 23 253

# 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, annek, 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
- løsere 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).

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er fint brukt og fremstår i meget bra stand. Ingen spesielle anmerkninger utenom lav terskel på dør ut fra badet.

## Leilighet

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med impregneret tretak. Bygningen er i to etasjer, leiligheten ligger i første etasje. Stål takrenner med nedløp. Saltakkonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler. Loft, antatt isolert med 25 cm isolasjon. Vegger i bindingsverk, antatt isolert med 20 cm isolasjon. Panelt utvendig med liggende panel. Vinduer med 2-lags energiglass. Isolert ytterdør med vindu. Terrasse i forbindelse med inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv. Belegg foran inngangsdør, fliser på bad med varmekabel, laminat i stue/kjøkken og soverom. Vegger. Malt glassfiberstrie. Himling. Malt glassfiberstrie. I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.

Denne bygningen er oppført i 2008 som er før regelverket trötte i kraft. Bygningen har ventilert krypkjeller. Isolert trebjelkelag mot krypkjeller. Det er ikke pipe i leiligheten, men gasspeis.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble bygd nytt i 2016 etter en vannlekkasje fra etasjen over. Det er sluk i dusjnisen, ikke i baderommet ellers. Det er for lav terskel på døra. Membranen er synlig under klemring i sluket. Ikke registrert skade på sanitærutstyr. Ventilasjon med avsug sammen med kjøkkenventilator. Dusjnisen er mot naboileilighet og på vegg bak v.v.bereder på kjøkken.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikke integrerte hvitevarer. Avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjonsanlegget går hele tiden.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bereder plassert i benkeskap på kjøkken. 400 v. anlegg. 32 amper hovedsikring. Fordelt på 7 kurser, 1-20 amper og 6 -16 ampers kurser + overspenningsvern. Brannslange i benkeskap på kjøkken. Røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomta er gravd ut og drenert. Støpt ringmur på komprimert pukk. Tomta er flat, bevokst med gress og einer. Vann og avløpsanlegg fra byggeår - 2008.

### Markedsvurdering

Bruksareal 35 m<sup>2</sup>  
Totalpris 850 000

### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	30	30	0
<b>Sum</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>0</b>
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	5	0	5
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
Felles smørebod.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
<b>Sum</b>			
Felles badstue.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
<b>Sum</b>			

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 900 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Leilighet

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

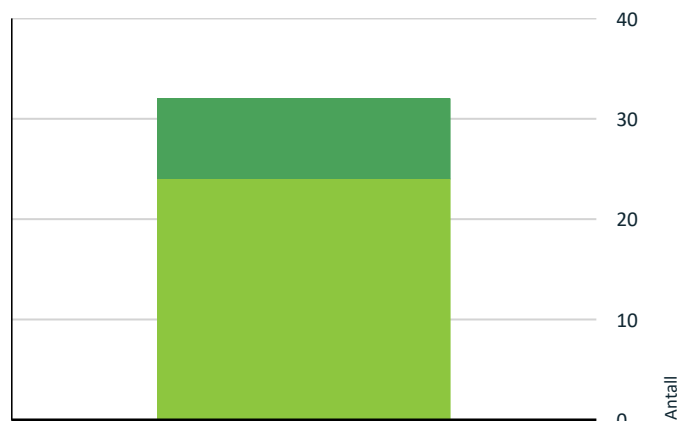
## Bod

**Felles smørebod.**

**Felles badstue.**

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utdypende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

## Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

### Leilighet

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



### Byggeår

2008

### Standard

God standard.

### Vedlikehold

Bra vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2016	Nytt bad	Nytt bad, etter vannlekkasje fra leiligheten over.
------	----------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taket er tekket med impregneret tretak.  
Bygningen er i to etasjer, leiligheten ligger i første etasje.

### Nedløp og beslag

TG 1

Stål takrenner med nedløp.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltakkonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler.  
Loft, antatt isolert med 25 cm isolasjon.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Vegger i bindingsverk, antatt isolert med 20 cm isolasjon. Panelt utvendig med liggende panel.

### Vinduer

TG 1

Vinduer med 2-lags energiglass.

### Dører

TG 1

Isolert ytterdør med vindu.



### Utvendige trapper

TG 1

Terrasse i forbindelse med inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

Gulv. Belegg foran inngangsdør, fliser på bad med varmekabel, laminat i stue/kjøkken og soverom.  
Vegger. Malt glassfiberstrie.  
Himling. Malt glassfiberstrie.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Isolert trebjelkelag mot krypkjeller.

### Radon

TG 1

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.

Denne bygningen er oppført i 2008 som er før regelverket tritte i kraft. Bygningen har ventilert krypkjeller.



# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG IU

Det er ikke pipe i leiligheten, men gasspeis.



## Krypkjeller

TG 1

Åpen og tørr krypkjeller besiktiget gjennom luke i muren.

## Innvendige dører

TG 0

Tre stk innvendige dører.

## Andre innvendige forhold

TG 1

Bra med garderobeskap.



## VÅTROM

## ETASJE > BAD

### Bad.

Badet ble bygd nytt i 2016 etter en vannlekkasje fra etasjen over.

Alder: 2016

Kilde: Egenerklæring

### Overflater vegger og himling

TG 1

Nye vegger og himling i 2016.

Alder: 2016

### Overflater Gulv

TG 1

Det er sluk i dusjnisen, ikke i baderommet ellers. Det er for lav terskel på badedøra, denne bør være høyere en terskelen ut fra dusjnisen.

Alder: 2016

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Membranen er synlig under klemring i sluket.



Alder: 2016

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Ikke registrert skade på sanitærutstyr.

# Tilstandsrapport



## Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon med avsug sammen med kjøkkenventilator.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Dusjnisen er mot naboelilighet og på vegg bak v.v.bereder på kjøkken.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Ikke integrerte hvitevarer.



## Avtrekk

TG 1

Felles avtrekk fra kjøkken og bad. Anlegget styres fra ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Vannfordelingsskap på badet.

## Avløpsrør

TG 1

Røranlegget er montert av autorisert rørlegger og er i god stand.

## Ventilasjon

TG 1

God ventilasjon med sentralvifte som styres fra kjøkkenventilatoren.

## Varmtvannstank

TG 1

Bereder plassert i benkeskap på kjøkken.

## Elektrisk anlegg

TG 1

400 v. anlegg. 32 amper hovedsikring. Fordelt på 7 kurser, 1-20 amper og 6 -16 ampers kurser + overspenningsvern.

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?

Ja

## Branntekniske forhold

TG 0

Brannslange i benkeskap på kjøkken. Røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

! TG 0

Utgravd og drenert tomt, fylt med kult og pukk.

## Drenering

! TG 0

Tomta er gravd ut og drenert.

## Grunnmur og fundamenter

! TG 0

Støpt ringmur på komprimert pukk.

## Terrengforhold

! TG 0

Tomta er flat, bevokst med gress og einer.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Vann og avløpsanlegg fra byggeår - 2008.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**

**Standard**

God standard.

**Vedlikehold**

Bra vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Uthus med en felles smørebod og egen bod for hver leilighet. Bodene måler innvendig 4,5 m<sup>2</sup>.

Egen bod.

Enkelt fundamentert på punktfundament.

Trebjelkelag.

Vegger i uisolert bindingsverk.

Saltak tekket med impregnert tretak.

Innvendig.

Plategulv.

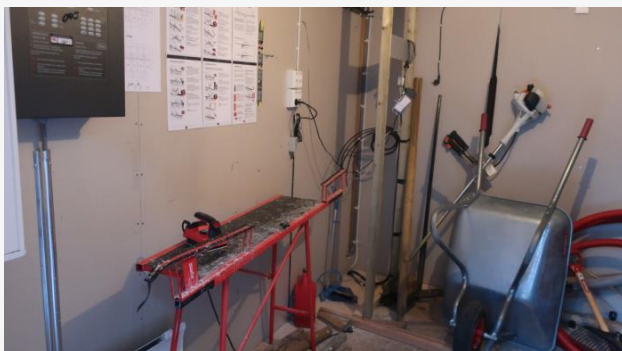
Sponplater på vegger, åpent bindingsverk.

Åpent himling.

Enkel låsbar dør.



## Felles smørebod.



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Vanlig bra vedlikehold.

### Beskrivelse

Felles smørebod for alle i sameiet.  
Smøreboden måler ca 9 m<sup>2</sup>.  
Samme oppbygging som boden.  
Her er det isolert gulv, vegger og tak.  
Plater på gulv.  
Gipsplater på vegger og himling.  
Vindu og dør.  
Smørebenk.  
Panelovn.  
Sikringskap for billadere.

## Felles badstue.



**Byggeår**  
2020

**Kommentar**

**Standard**

God standard.

**Vedlikehold**

Bra vedlikehold.

### Beskrivelse

Felles badstue type "Badstutønne"  
Prefabrikert rund tønne.  
Fundamentert på terreng.  
To rom.  
Plass for 8 personer.  
Elektrisk badstuovn.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Bruksareal

35 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod

*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/formue, borett, 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. 900 000

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

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

Markedsverdi uten fradrag

850 000

Konklusjon markedsverdi

=

850 000

## Markedsvurdering

900000

# Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. (renovasjon, vann/kloakkavgift etc) Stipulert.	Kr.	4 000
Felles utgifter. (forsikring, utv. vedlikehold, brøyting, etc.)	Kr.	19 644
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>23 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Leilighet</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Overbygget inngangsparti/terrasse.	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>680 000</b>
<b>Bod</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>
<b>Felles smørebod.</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
<b>Sum teknisk verdi - Felles smørebod.</b>	<b>Kr.</b>	
<b>Felles badstue.</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
<b>Sum teknisk verdi - Felles badstue.</b>	<b>Kr.</b>	
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>710 000</b>

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.	180 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 30 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>210 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)



# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	30	30	0		Stue/kjøkken , Soverom , Bad	
<b>Sum</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>0</b>			

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje 1	5	0	5			Bod
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>			

## Felles smørebod.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
<b>Sum</b>						

## Felles badstue.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
<b>Sum</b>						

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
10.1.2022	Brede Udahl	Eier.	97021617
	Martin Ingar Sælid	Takstmann	911 23 253

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	93	32		6	7010 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kjøstastølvegen 7

### Hjemmelshaver

Udahl Brede, Udahl Ingvild Marielle Gahre  
Falkenberg

### Boligselskap

Olatunet Boligsameie

### Eierandel

30 / 1730

### Forretningsfører

Sebra Forvaltning AS

### Organisasjonsnr

893448292

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger har adresse Kjøstastølvegen 7 og ligger i Raudalen i Vang kommune. Bebyggelsen er et leilighetsbygg i to etasjer med til sammen 14 leiligheter hver leilighet med egen utebod og med felles smørebod og felles badstue.

Denne leiligheten ligger i første etasje. Leiligheten ligger åpent og fint til med utsikt fra stuen og terrassen mot Beito, Beitostølen og området rundt.

Flott turområdet både på sommer og vinterstid, på sommeren er det turstier innover fjellet og på vinteren er det oppkjørt høystandard løypenett like ved og gangavstand til alpinbakke med ski inn.

### Adkomstvei

Grei adkomstvei med stor opplyst parkeringsplass. På parkeringsplassen er det lagt opp og klargjort for lading av elbiler og hybridbiler.

### Tilknytning vann

Kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

### Regulering

Området er regulert til fritidsbebyggelse. Det er i reguleringen planlagt to maken leilighetsbygg på tomta, planen er endret til 8 stk hytter som er en fordel for eks. bebyggelse.

### Om tomten

Stor tomt som er regulert til tre like leilighetsbygg, her er planene forandret så resten av tomta vil bli bygd ut med hytter.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
320 000	2020	Kjøpesum 1/2 del i 2020 = kr 320.000,-. 1/2 del i 2014 = kr 300.000,-

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Leiligheten er forsikret på fellesforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsregnskap			Ingen	0	Ja
Tidligere takst			Ingen	0	Ja
Eier			Ingen	0	Ja
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Ja
Årsberetning/regnskap			Ingen	0	Ja
Tegninger			Ingen	0	Ja
Vedtekter			Ingen	0	Ja

## 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 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 Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller

alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

### Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

- 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.

#### 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

#### 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

#### 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