

# Tilstandsrapport

📍 Tisleivegen 1644, 2918 ULNES

📖 NORD-AURDAL kommune

# gnr. 50, bnr. 111

**Markedsverdi**

**2 500 000**

Areal (BRA): Fritidsbolig 124 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2023

Rapportdato: 28.03.2023

Oppdragsnr.: 11138-1249

Referansenummer: GI1416

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2023062



Gyldig rapport  
28.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 tømrermestere 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



Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 BYGNINGSELEN 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# 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

- 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.



### 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

Eiendommen er beliggende ved Langestølen i Ulnes sameige i Nord Aurdal kommune. Ligger i et stølslag med seterdrift og fritidsbebyggelse, beliggende med gode solforhold og flott utsikt utover bla. Tisleifjorden, Storefjell, Skogshorn mm.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, lagerbygning på overside og uthus. (lagerbygning oppbevaringsmuligheter av redskap, ved. el. Ikke nærmere kommentert i rapporten og verdien er medtatt under tomteverdien) (uthus fremstår i dårlig stand og ansees som kondemnabelt og er derfor ikke nærmere kommentert i rapporten)

Hytta har en normal god hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk.

Fritidsboligen er bygget i en normal byggestil/skikk og standard i forhold til byggeåret, opprinnelig del er trolig oppført på 1960-tallet, senere tilbygget i 2005 og opprinnelig del er utvendig renoveret i samme tidsperiode. Hyttas eldste del er trolig 60 år, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da bygningen ble oppført. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuksikring, etc. Tilbygd del har et annet referansenivå som henvises til bygningskrav gitt i 97 frem til byggeår. Krav til bygning har også endret seg siden tilbygg ble oppført.

Det ble foretatt betydelige påkostninger av hytta med tilbygg og renovering av opprinnelig del spesielt utvendig i 2005, men man må ta hensyn til at bygningskropp og innvendige konstruksjoner er fra byggeår. (dokumentasjon for utført arbeid er ikke fremlagt)

Det ble under befaring bemerket avvik som er kommentert i rapporten. Men det er enkelte usikkerheter av bla. avstenging av vann/varme som har ført til frost i hytte og følgeskader på vannrør, vvs-komponenter mm, det må derfor hensyntas at det kan avdekkes forhold som ikke var mulig å registrere ved visuell befaring uten ytterligere undersøkelse/inngrep i bygningsdeler.

For ytterligere opplysninger / bemerkninger er beskrevet i rapport.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn under tilbygg var fra kryprom synlig utskiftende/drenerende steinmasser. Ukjent byggegrunn på opprinnelig del og trolig utifra referansenivå på terreng av jord/løsmasser. Fundamentert med grunnmur i systemblokk av lettbetong/betong på tilbygg, opprinnelig del i ringmur/grunnmur av betong/sparestein. Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom på tilbygg. Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom på opprinnelig del. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stavlaftettersligning med stedvis utskjæringer og omramning rundt vinduer, hjørner mm. Bindingsverk fra byggeår i opprinnelig del. Fasade/kledning har stående bordkledning som er skiftet i 2005. Saltakkkonstruksjon med sperrer. Taktekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Takrenner av tre.

Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass med utenpåliggende sprosser fra 2005, enkelte malt 2-lags isolerglass i treramme fra 2007. Enkelte eldre koblede 1+1-lags vinduer med sprosser i ytre ramme, Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til gang. Terrassedør av tre med glassfelt som har adkomst til stue, gang og stue opprinnelig del.

Overbygd inngangsparti på oversiden oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Utskjærte søyler mm. Terrasser på nedsiden utenfor stue/kjøkken og ved gang. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulv er belagt med lakkert heltre, fliser i kjøkken og gang.  
Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.  
Himling er kledd med trepanel, raustet i stue/kjøkken og hems.

Elementpipe av lettklinker. Pusset utførelse på pipe over tak.  
Plassmurt åpen gruepeis i stue med kleberstein i grue og pusset utførelse på overflater, eik på peisbro.  
Montert vedovn i stue med brannsikker glassplate på gulv.

Teglsteinspipe, pusset utførelse over tak.  
Tilkoblet vedovn i stue opprinnelig del og baker/komfyrovn mot ytre del.

Trapp av tre til hems. (hemstrapp har ikke samme krav som trapp til rom for varig opphold)

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Plassbygd garderobeskap i heltre på hovedsoverom.  
Plassbygd seng og køyeseng på opprinnelig del.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/teknisk rom har flislagt gulv, vegger er kledd med fliser og brystning av trepanel. Himlinger er kledd med trepanel.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fall er oppmot ihenhold til krav.  
Det er plastsluk og tettesjikt er trolig smøremembran med ukjent utførelse.  
Bad har montert klosett, servant, bidet, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.  
Baderomsinnredning i folierte plater med underskap og speil med belysning.  
Det er avtrekk med vifte i yttervegg.  
Hulltaking er foretatt fra gang mot konstruksjon ved dusjsone/bad, uten å påvise unormale forhold.

Bad har gulv belagt med fliser, vegger er belagt med fliser og to vegger med brystning av trepanel. Himling er kledd med trepanel.  
Oppvarming med varmekabler.  
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt.  
Det er plastsluk og trolig smøremembran som tettesjikt. Foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.  
Bad har montert klosett, dusj og servant.  
Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning.  
Det er naturlig ventilering med ventil i yttervegg, tilluftspalte i terskel.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen, foretatt fra stue i opprinnelig del mot bad i tilbygg.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i aldringsmalt heltre med over- og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Hjørnekarusell.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue innenfor bad har tregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd sittebenk. Glassdør til badstue.  
Rom i kryprom med gulvluke.  
Elektrisk badstuovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av plast med rør-i-rør med fordelerskap plassert på bad. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning av plast med stoppekran, varmekabel på hovedvannledning og vannfilter. Utekran på yttervegg. Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert på bad.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i gang og bad. Downligths i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i gang. Avleser skiftet i 2017. Forelå dokumentasjon av elanlegg datert i 2006.

Montert røykvarslere og brannslukningsapparat.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 124 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 124 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 500 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Fritidsbolig |            |            |          |
|--------------|------------|------------|----------|
| ETASJE       | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM    |
| 1.etasje     | 124        | 124        | 0        |
| Hems         | 0          | 0          | 0        |
| <b>Sum</b>   | <b>124</b> | <b>124</b> | <b>0</b> |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

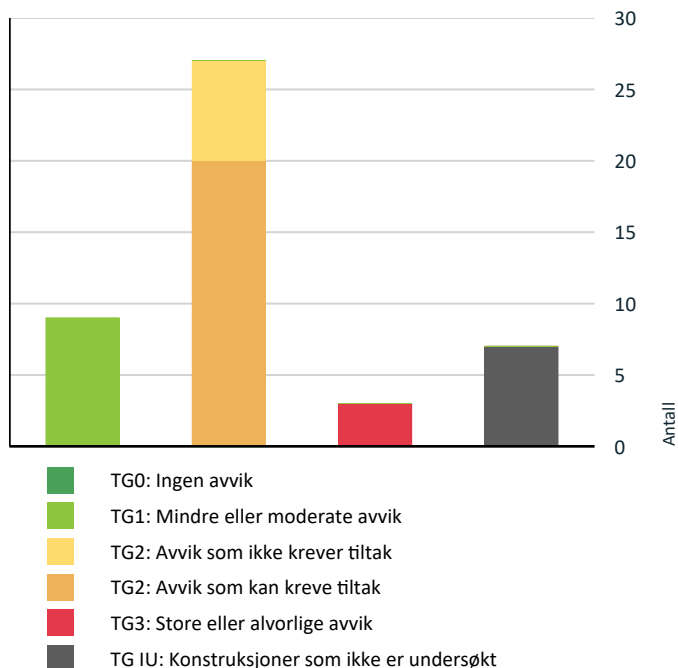
Avvik utifra byggemeldt areal, samt rombetegnelse/areal (primær/sekundærrom) i tre rom.

Jmf dokumenter fra kommunen ble det foretatt søknad om tilbygg på overside i 2007, det ble under befaring registrert betongdekke ved nordlig hjørne. (men begrenset inspeksjon pga snødekke) Det ble i 2010 søkt om utsettelse og det må foretas ny byggesøknad og dispensasjon jmf tillate byggeareal jmf planbestemmelser for område. Men under befaring ble det registrert avvik i fasade/areal da inntegnet terrasse på nedside er innbygget som boareal og tilbygg vil da medføre areal over tillate bebygd areal. Anbefaler tiltak.



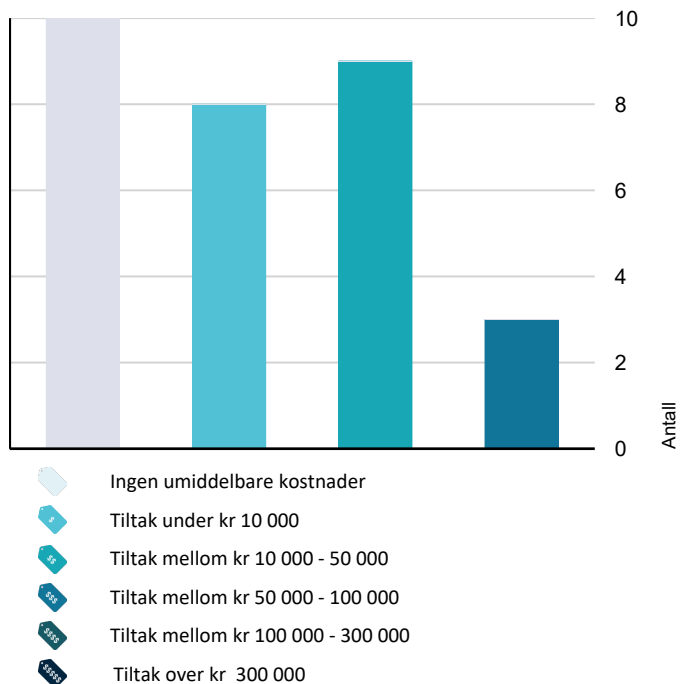
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer eiendommen med gårds- og bruksnr. 50/111 i Nord Aurdal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. 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). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad -/oppføringstidspunkt.

## 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](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



##### Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/teknisk rom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vvs-utstyr er frosset og det må påregnes utskifting av utstyr og kontroll av vannrør.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vvs-utstyr er frosset og det må påregnes utskifting av utstyr og kontroll av vannrør.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

**Innvendig > Kryp kjeller - opprinnelig del** [Gå til side](#)  
Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.  
Kryprom er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

**Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)

**Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue** [Gå til side](#)

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

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

**Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Takrenner har punktvis lekkasjer.  
Vedlikeholdsbehov av takrenner.  
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Det er avflassing av overflatebehandling og slitasje på yttervegger, vindskier mm. Type overflatebehandling bør undersøkes og må påregnes tiltak/vedlikehold.  
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Fra luke i himling på soverom i opprinnelig del ble det bemerkt flisfylling som isolasjon mot undergurt/himling, etterisolert stedvis med glava og stedvis montert dampspærre, konstruksjonen er feil utført og manglende tilstrekkelig isolering og feil montert dampspærre.  
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Bemerket vedlikeholdsbehov av vinduer (det må tas hensyn på alder av koblede vinduer, tiltaksbehov må vurderes etterhvert).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av terrassegulv og rekkverk. Bjelkelag er oppført med for langt spenn og bygget langsgående med pilarer av lettbetong/betongblokker i front. Det bør foretas tiltak.

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Bemerket kuling/tett av gulvbord stedvis, trolig som følge av temperatur/fuktpåvirkning (anbefaler nærmere undersøkelse). Sprekkdannelse i flis i gang, bom (hullrom) og sprekkdannelse i fuger. Må foretas tiltak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Innvendig > Pipe og ildsted - 2** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Seng er montert for nær pipe i henhold til krav om avstand til brennbart materiale.  
Fra kryp loft er flisfylling og treverk ligger for nær utkraging via takgjennomføring  
Plate på gulv er for liten ihenhold til at den ikke dekker hele ovnen, men dekker ihenhold til krav om avstand brennbart materiale.

Generelt anbefales det renovering av mursteinspipe fra tidsperiode, ikke medtatt som tiltak/kostnadsestimat, men bør vurderes. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning fra repos på hems ut mot stue har for stor åpning i henhold til sikkerhet/krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Våtrom > Ventilasjon > Bad/teknisk rom** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Jmf Tek7 er trepanel plassert ved dusj i avstand av det som er definert som våtsone, det bør foretas tiltak med montering av glassvegg e.l. som tiltak.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist avvik i form av trekk/luftlekkasje i overgang tilbygg mot opprinnelig del, ukjent konstruksjonsoppbygging og nærmere undersøkelse og tiltak må påregnes.

Ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag i konstruksjonen ved bruk av hammerelektrode mot badekonstruksjon.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trolig frostskaade på oppvaskmaskin, aquastopp og ledning/koblinger, må påregnes utskifting. Kjøkken fremsto som uryddig og manglende rengjøring på befaring, må tas forbehold om avvik utover normal rengjøring som ikke er hensyntatt i tilstandsvurderingen.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Gulvluke lar seg ikke luke da gulvbord er svellet og må justeres. (ukjent årsak, men opplyst om tidligere lekkasje og ikke kjent om dette er årsak)



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Fordelerskap mangler frontdeksel, evt. lekkasje el. vil ved vannsprut føre til vann i vegg. Avløp er tilstrekkelig montert ut på gulv med sluk.

Strøm var avsteng og vanntrykk er derfor ikke kontrollert.

Det ble registrert frost i vannrør, koblinger, kraner og alle vvs-komponenter. Skadeomfang er ikke kjent og bør ettersees tilstrekkelig før vann og strøm påslås. Kan medføre skader/senskaade som må hensyntas.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Hytten hadde avstengt strøm under befaring, trolig har det vært manglende oppvarming og minusgrader i hytten over lengere tid.

Derfor ble det registrert frost på vannledninger, filterhus, koblinger, kraner og vvs-utstyr mm. Det må foretas tiltak og kontroll samt skifte av nødvendige komponenter som er skadet før påsetting av vann eller varme (kostnadsestimat kan avvike). Vannkvalitet er ikke kjent men filter viste tydelig tegn av jerninnhold og anbefaler vannprøve.

Det er foretatt befaring av rørlegger etter befaring av undertegnende, for ytterligere opplysninger om bemerkninger se rørleggerrapport.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstand på bereder ukjent da det ikke var påsatt strøm i hytte og de andre komponenter kan ha frostskaade, må det tas forbehold om evt. skade på bereder og utskifting må påregnes.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/teknisk rom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Jmf tek 17 er trepanel plassert ved dusj i avstand av det som er definert som våtsone.



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/teknisk rom

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt. Tettesjikt i overgang sluk er ikke kjent (begrenset inspeksjon av tettesjikt i sluk/klemring).



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt (begrenset inspeksjon av tettesjikt i sluk/klemring).



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i gang. Avleser skiftet i 2017. Forelå dokumentasjon av elanlegg datert i 2006.



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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.

Bemerket utsig av en systemblokk på tilbygg.



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Type eller tilstand på vann eller avløpsystem er ikke kjent, må foretas forbehold om evt. avvik. Ved kontroll av filter var det synlig tegn til jerninnhold el.



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1960

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Jmf dokumenter om tidligere festekontrakt datert 1968 som ble innløst og fradelt som selveiertomt i 2004 er trolig byggeår på 1960-tallet.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er preget av vedlikeholdsetterslep senere årene, bemerket andre avvik som er kommentert i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

2005 Tilbygg

## Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner av tre.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.



Vedlikeholdsbehov

### Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Vedlikeholdsbehov av takrenner.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Tak tekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Ved befaring var taket snødekt og taktekking er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stavlaftertetterligning med stedvis utskjæringer og omramning rundt vinduer, hjørner mm. Bindingsverk fra byggeår i opprinnelig del (ukjent isolering, trolig flisfylling). Fasade/kledning har stående bordkledning som ble skiftet i 2005.



Vedlikeholdsbehov



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avflassing av overflatebehandling og slitasje på yttervegger, vindskier mm. Type overflatebehandling bør undersøkes og må påregnes tiltak/vedlikehold.

### Tiltak

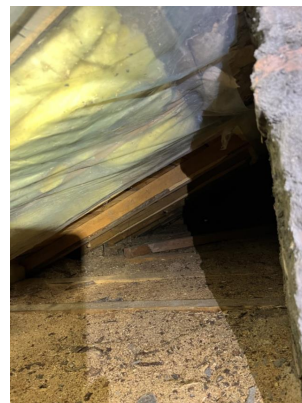
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkkonstruksjon med sperrer.



Fra luke i himling på soverom i opprinnelig del anbefales tiltak av konstruksjonen

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fra luke i himling på soverom i opprinnelig del ble det bemerkt flisfylling som isolasjon mot undergurt/himling, etterisolert stedvis med glava og stedvis montert dampsperre, konstruksjonen er feil utført og manglende tilstrekkelig isolering og feil montert dampsperre.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Må foretas nærmere undersøkelse og tiltak/omfang kartlegges.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Takkonstruksjon/Loft - 2

TG IU

Saltakkkonstruksjon med sperrer.

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter, men det er bemerkt nye sperrer og luftesjikt i gemsims. Trolig er takkonstruksjonen i opprinnelig del renoveret i 2005. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent.



# Tilstandsrapport

## Vinduer

TG 2

Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass med utenpåliggende sprosser fra 2005 og enkelte malte 2-lags isolerglass i treramme fra 2007.

Enkelte eldre koblede 1+1-lags vinduer med sprosser i ytre ramme,



Vedlikeholdsbehov av vinduer

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket vedlikeholdsbehov av vinduer (det må tas hensyn på alder av koblede vinduer, tiltaksbehov må vurderes etterhvert).

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Dører

TG 1

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til gang.

Terrassedør av tre med glassfelt som har adkomst til stue, gang og stue opprinnelig del.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Overbygd inngangsparti på oversiden oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Utskjærte søyler mm.

Terrasser på nedsiden, utenfor stue/kjøkken og ved gang er oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.



Langt spenn på bjelkelag



Vedlikeholdsbehov av terrasserekverk mm



Vedlikeholdsbehov av terrassegulv

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av terrassegulv og rekkverk.

Bjelkelag er oppført med for langt spenn og bygget langsgående med pilarer av lettbetong/betongblokker i front. Det bør foretas tiltak.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

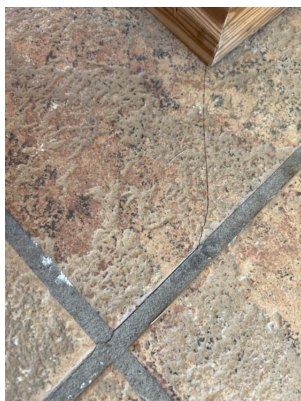
## INNENDIG

### Overflater

TG 2

Gulv er belagt med lakkert heltre, fliser i kjøkken og gang.  
Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.  
Himling er kledd med trepanel, raustet i stue/kjøkken og hems.

Normal slitasjegrad utifra alder.



Sprekk i flis og fuger med bom (hullrom) i enkelte fliser

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket kuling/tett av gulvbord stedvis, trolig som følge av temperatur/fuktpåvirkning (anbefaler nærmere undersøkelse).  
Sprekkdannelse i flis i gang, bom (hullrom) og sprekkdannelse i fuger.  
Må foretas tiltak.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse av gulvbord/bjelkelag (ikke medtatt i kostnadsestimat).

Må påregnes tiltak i gang.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Gulvkonstruksjon er trebjelkelag.  
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 10 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik og 10 mm i hele rommet i tilbygd del. TG 1

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). På opprinnelig del viser disse 40 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik og 50 mm i hele rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lav forekomster.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted - 2

TG 2

Teglsteinspipe, pusset utførelse over tak.  
Tilkoblet vedovn i stue opprinnelig del og baker/komfyrovn mot ytre del.



Seng/brennbart materiale er plassert inntil pipen og er for nær ihenhold til brennbart materiale



Brennbart materiale er for nært pipe ved pipegjennomføring, anbefaler undersøkelse ved sperrer

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Seng er montert for nær pipe i henhold til krav om avstand til brennbart materiale.

Fra kryploft er flisfylling og treverk ligger for nær utkraging via taggjennomføring

Plate på gulv er for liten ihenmhold til at den ikke dekker hele ovnen, men dekker ihenhold til krav om avstand brennbart materiale.

Generelt anbefales det renovering av mursteinspipe fra tidsperiode, ikke medtatt som tiltak/kostnadsestimat, men bør vurderes. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe av lettklinker. Pusset utførelse på pipe over tak.  
Plassmurt åpen gruepeis i stue med kleberstein i grue og pusset utførelse på overflater, eik på peisbro.  
Montert vedovn i stue med brannsikker glassplate på gulv.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

## Krypkjeller - opprinnelig del

TG IU

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryprom er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

### Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

## Krypkjeller

TG 1

Tilbygg: Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Kryprom inpisert kun fra luke i mur under denne delen.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

TG 2

Trapp av tre til hems (hemstrapp har ikke samme krav som trapp til rom for varig opphold).



Manglende håndløper på trapp



For lav rekkverkhøyde ihenhold til krav om høyde på rekkverk

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning fra repos på hems ut mot stue har for stor åpning i henhold til sikkerhet/krav.

### Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpning til stue bør få mindre åpning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



Merker på enkelte dører, samt at enkelte tar i karm og har behov for justering

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygd garderobeskap i heltre på hovedsoverom.  
Plassbygd seng og køyeseng på opprinnelig del.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder på bad er ikke kjent, trolig fra 2019-21 da det ble opplyst om at det ble renoveret som følge om tidligere vannlekkasje.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er kledd med fliser og brystning av trepanel.  
Himlinger er kledd med trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Jmf tek 17 er trepanel plassert ved dusj i avstand av det som er definert som våtsone.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov, men må hensyntas.

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.  
Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fall er oppmot ihenhold til krav.

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og tettesjikt er trolig smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt. Tettesjikt i overgang sluk er ikke kjent (begrenset inspeksjon av tettesjikt i sluk/klemring).

### Tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon som viser utførelse av tettesjikt må fremlegges for å lukke avvik.

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 3

Bad har montert klosett, servant, bidet, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap og speil med belysning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vvs-utstyr er frosset og det må påregnes utskifting av utstyr og kontroll av vannrør.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Ventilasjon

! TG 2

Det er avtrekk med vifte i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Tiltak

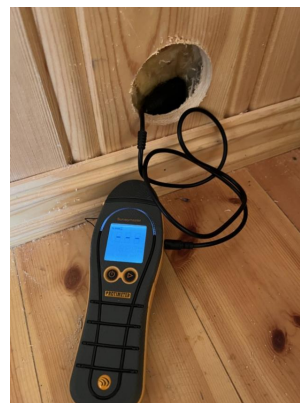
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt fra gang mot konstruksjon ved dusjsone/bad, uten å påvise unormale forhold.



Ved hulltaking var det ingen fuktutslag ved fuktmåletaking

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder på bad er ikke kjent, trolig fra 2019-21 da det ble opplyst om at det ble renoverert som følge om tidligere vannlekkasje.

## Overflater vegger og himling

! TG 2

Vegger er belagt med fliser, to vegger med brystning av trepanel. Himling er kledd med trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Jmf Tek7 er trepanel plassert ved dusj i avstand av det som er definert som våtsone, det bør foretas tiltak med montering av glassvegg e.l. som tiltak.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

Gulv er belagt med fliser.  
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt.  
Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

### Tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Medtatt lokal løsning slik at ikke vann går over terskell, men ved bruk må det tas hensyn til dette ved bruk og bruksvann kan komme utover gulvet ved dusjing, samt vann kan komme i sidenforliggende rom ved lekkasje eller feil bruk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og trolig smøremembran som tettesjikt. Foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt (begrenset inspeksjon av tettesjikt i sluk/klemring).

### Tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon som viser utførelse av tettesjikt må fremlegges for å lukke avvik.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 3

Bad har montert klosett, dusj og servant. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vvs-utstyr er frosset og det må påregnes utskifting av utstyr og kontroll av vannrør.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering med ventil i yttervegg, tilluftspalte i terskel.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

### Tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Anbefaler montering av ventilvifte.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen, foretatt fra stue i opprinnelig del mot bad i tilbygg.



Ved hulltaking fra stue i opprinnelig del var det ikke fuktutslag, men merkbar trekk/luftlekkasje i konstruksjonen

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist avvik i form av trekk/luftlekkasje i overgang tilbygg mot opprinnelig del, ukjent konstruksjonsoppbygging og nærmere undersøkelse og tiltak må påregnes.

Ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag i konstruksjonen ved bruk av hammerelektrode mot badekonstruksjon.

### Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning i aldringsmalt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hjørnekarusell.



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trolig frostskaide på oppvaskmaskin, aquastopp og ledning/koblinger, må påregnes utskifting.

Kjøkken fremsto som uryddig og manglende rengjøring på befaring, må tas forbehold om avvik utover normal rengjøring som ikke er hensyntatt i tilstandsvurderingen.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Avtrekk

TG IU

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Strøm var avstengt på befaring, funksjonstest av ventilator var derfor ikke mulig.

## 1. ETASJE > BADSTUE

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Badstue innenfor bad har tregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd sittebenk. Glassdør til badstue. Rom i kryprom med gulvluke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Gulvluke lar seg ikke luke da gulvbord er svellet og må justeres. (ukjent årsak, men opplyst om tidligere lekkasje og ikke kjent om dette er årsak)

#### Tiltak

- Ventilering i vegger må lages.

Justering av luke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Teknisk anlegg

TG IU

Elbadstueovn.

Strøm var avstengt og derfor ikke mulig å funksjonsteste.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## SPESIALROM



# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 2

Vannrør av plast med rør-i-rør med fordelerskap plassert på bad.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.



Manglende tettemuffe i overgang vannrør/varerør



Fordelerskap plassert på bad/teknisk rom, mangler frontdeksel mellom dør og skap

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Fordelerskap mangler frontdeksel, evt. lekkasje el. vil ved vannsprut føre til vann i vegg. Avløp er tilstrekkelig montert ut på gulv med sluk.

Strøm var avsteng og vanntrykk er derfor ikke kontrollert. Det ble registrert frost i vannrør, koblinger, kraner og alle vvs-komponenter. Skadeomfang er ikke kjent og bør ettersees tilstrekkelig før vann og strøm påslås. Kan medføre skader/senscade som må hensyntas.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Må påregnes kontroll av rørlegger og utskifting av skade vannrør, koblinger og alle vvs-komponenter (kostnadsestimat kan avvike). Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

TG 1

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

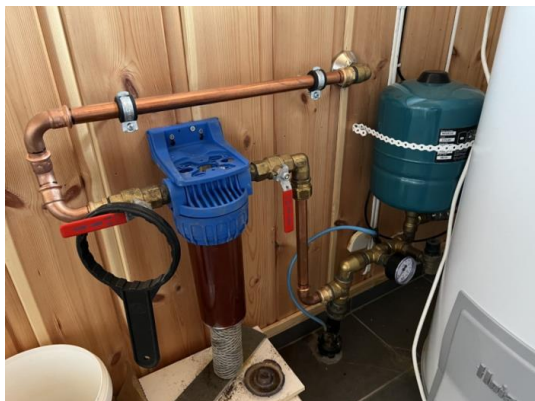


# Tilstandsrapport

## Andre VVS-installasjoner

TG 2

Hovedvannledning av plast med stoppekran, varmekabel på hovedvannledning og vannfilter.  
Utekran på yttervegg.



Jern på filter



Vvs-utstyr plassert på bad, men hytte er ikke tilstrekkelig nedtapet og frost på vannledning og vvs-komponenter

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hytten hadde avstengt strøm under befaring, trolig har det vært manglende oppvarming og minusgrader i hytten over lengere tid. Derfor ble det registrert frost på vannledninger, filterhus, koblinger, kraner og vvs-utstyr mm. Det må foretas tiltak og kontroll samt skifte av nødvendige komponenter som er skadet før påsetting av vann eller varme (kostnadsestimat kan avvike).

Vannkvalitet er ikke kjent men filter viste tydelig tegn av jerninnhold og anbefaler vannprøve.

Det er foretatt befaring av rørlegger etter befaring av undertegnende, for ytterligere opplysninger om bemerkninger se rørleggerrapport.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert på bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand på bereder ukjent da det ikke var påsatt strøm i hytte og de andre komponenter kan ha frostkader, må det tas forbehold om evt. skade på bereder og utskifting må påregnes.

### Tiltak

- Tiltak:

Må foretas nærmere undersøkelse og tiltak kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre installasjoner

TG IU

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i gang og bad.

Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

## Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i gang.

Avleser skiftet i 2017. Forelå dokumentasjon av elanlegg datert i 2006.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

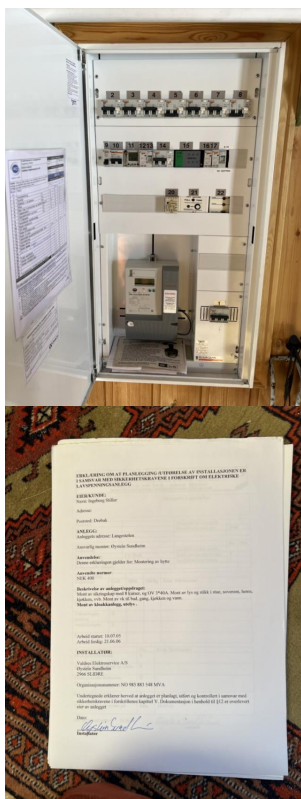
# Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Elanlegg er ikke tilstandsvurdert da strøm er avstengt. Bør foretas tilsyn/kontroll av anlegget.

Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangsalg.



Dokumentasjon på elanlegg

## Byggegrunn

Byggegrunn under tilbygg var fra kryprom synlig utskiftende/drenerende steinmasser. Ukjent byggegrunn på opprinnelig del og trolig utifra referansenivå på terreng av jord/løsmasser. Dette er årsak til følgeskade med skjevheter i denne delen.

## Drenering

TG 1U

Drenering er ukjent som følge av begrenset inspeksjon av grunnmurer og spesielt ved opprinnelig del pga snødekke og manglende inspeksjonsmuligheter av kryprom i denne delen. Bør foretas undersøkelse av kryprom i opprinnelig del, konstruksjonen bør undersøkes og evt. tiltaksbehov med drenering bør da vurderes.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamentert med grunnmur i systemblokk av lettbetong/betong på tilbygg, opprinnelig del i ringmur/grunnmur av betong/sprastein.



Sprekk i mur på opprinnelig del

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

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.

Bemerket utsig av en systemblokk på tilbygg.

## Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov, men bør holdes under tilsyn

## Branntekniske forhold

TG 1

Montert røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Terrengforhold

! TG IU

Tomt med gress/natureng rundt bebyggelse, ellers naturtomt i svakt skrående fjellterreng med lauv/barskog på 850 m.o.h.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast tilknyttet privat avløp trolig med septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og privat grunnboret brønn.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Type eller tilstand på vann eller avløpsystem er ikke kjent, må foretas forbehold om evt. avvik. Ved kontroll av filter var det synlig tegn til jerninnhold el.

### Tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Må foretas kontroll over vann/avløpsystem. (kostnad/påkost kan ikke utelukkes)

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**124 m<sup>2</sup>/124 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, 2 Bad, Stue, Badstue, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 500 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 2 800 000**

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

**2 500 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 500 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, med størrelse/standard/tilstand lagt til grunn i vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                    | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| <b>1</b> Fiskarvegen 89 ,2918 ULNES<br>0 m² 1978 0 sov     | 14-06-2022 | 0         | <b>1 700 000</b> | 0         | 1 700 000 | <b>0</b>      |
| <b>2</b> Midtliavegen 6 ,2918 ULNES<br>75 m² 1972 4 sov    | 13-06-2021 | 2 990 000 | <b>3 450 000</b> | 0         | 3 450 000 | <b>46 000</b> |
| <b>3</b> Tisleivegen 1865 ,2918 ULNES<br>86 m² 1980 3 sov  | 09-10-2022 | 2 300 000 | <b>2 700 000</b> | 0         | 2 700 000 | <b>31 395</b> |
| <b>4</b> Tisleivegen 1867 ,2918 ULNES<br>77 m² 1975 3 sov  | 20-04-2020 | 2 250 000 | <b>2 200 000</b> | 0         | 2 200 000 | <b>28 571</b> |
| <b>5</b> Tisleivegen 1669 ,2918 ULNES<br>66 m² 1969 3 sov  | 11-12-2022 | 1 590 000 | <b>1 725 000</b> | 0         | 1 725 000 | <b>26 136</b> |
| <b>6</b> Tisleivegen 1689 ,2918 ULNES<br>101 m² 1992 4 sov | 26-07-2022 | 2 500 000 | <b>2 400 000</b> | 0         | 2 400 000 | <b>23 762</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

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring (stipulert)                 | Kr.        | 6 000         |
| Kommunale avgifter (stipulert)         | Kr.        | 6 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>12 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 100 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</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. | 700 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>700 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 800 000</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?

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.

## 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. Arealet 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

## Fritidsbolig

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                                                        |                       |
|------------|-------------------------------|-------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                                                    | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1.etasje   | 124                           | 124   | 0     | Gang , Stue/kjøkken , Soverom ,<br>Bad/teknisk rom, Bad , Stue , Soverom<br>2, Badstue |                       |
| Hems       | 0                             | 0     | 0     |                                                                                        | Hemsrom               |
| <b>Sum</b> | 124                           | 124   | 0     |                                                                                        |                       |

### Kommentar

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

Hems med soveplass, har ikke målbart areal og gulvareal er 19 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik utifra byggemeldt areal, samt rombetegnelse/areal (primær/sekundærrom) i tre rom.

Jmf dokumenter fra kommunen ble det foretatt søknad om tilbygg på overside i 2007, det ble under befaring registrert betongdekke ved nordlig hjørne. (men begrenset inspeksjon pga snødekke) Det ble i 2010 søkt om utsettelse og det må foretas ny byggesøknad og dispensasjon jmf tillate byggeareal jmf planbestemmelser for område. Men under befaring ble det registrert avvik i fasade/areal da inntegnet terrasse på nedside er innbygget som boareal og tilbygg vil da medføre areal over tillate bebygd areal. Anbefaler tiltak.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 09.3.2023 | Stian Hagen           | Takstingeniør |
|           | Jarand O. Strømmevold | Advokat       |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                                                                        | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3451 NORD-AURDAL | 50   | 111  |      | 0    | 1390.7 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet       |

### Adresse

Tisleivegen 1644

### Hjemmelshaver

Ingeborg Stiller

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Langestølen i Ulnes sameige i Nord Aurdal kommune. Ligger i et stølslag med seterdrift og fritidsbebyggelse, beliggende med gode solforhold og flott utsikt utover bla. Tisleifjorden, Storefjell, Skogshorn mm. Gang avstand til nærbutikk/kafe på Langestølen som er åpen sommerstid og dels vinterstid. Nærmeste alpinanlegg er på Vaset eller Storefjell. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Oppkjørte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like nedenfor eiendommen.

### Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei med parkering ved hytta.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (tilstand på borebrønn og vannkvalitet er ikke kjent)

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp trolig via septiktank, med overløp til grøft e.l. (ikke kjent løsning pga snødekke og manglende dokumentasjon, tilstand er derfor ukjent)

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). (bevaring kulturmiljø)

### Om tomten

Tomt med gress/natureng rundt bebyggelse, ellers naturtomt i svakt skrående fjellterreng med lauv/barskog på 850 m.o.h. Flaggstang.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er som er beskrevet i rapporten, dette er et tvangsalg så mangelfull opplysninger og ukjente forhold kan forekomme.

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. denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse    | Dato       | Kommentar                         | Status          | Sider | Vedlagt |
|----------------|------------|-----------------------------------|-----------------|-------|---------|
| Egenerklæring  |            | Ikke utfylt da dette er tvangsalg | Eksisterer Ikke | 0     | Nei     |
| Situasjonskart | 24.02.2023 | Jmf kommunekart                   | Innhentet       | 1     | Nei     |
| Infoland.no    | 24.02.2023 | Matrikelopplysninger              | Innhentet       | 3     | Nei     |
| Eier           |            |                                   | Ingen           | 0     | Nei     |
| Tegninger      |            |                                   | Innhentet       | 0     | Nei     |

# 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 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.

## 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger 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 person-opplysninger 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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GI1416>

## 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