





Tilstandsrapport

 Hytte
 Knippesetvegen 77, 2960 RØN
 VESTRE SLIDRE kommune
 # gnr. 70, bnr. 31, fnr. 5

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 30.11.2024

Oppdragsnr.: 10666-1576

Referansenummer: XJ3034

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringsseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Hytte med bra beliggenhet i et attraktivt hytteområdet. Grei adkomst hele året, flott turterreng sommer som vinter. Hytta er 55 år gammel, en må være klar over hytta alder, at den er satt opp etter andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert noen symptomer på avvik fra normal tilstand, det vises for øvrig til rapporten enkelte punkter.

Hytt - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel. Tekkingen ser bra ut.
Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel.
Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)
Hytta er bra vedlikeholdt.
Plassbygd takkonstruksjon med åser i stuehimling og takstoler og sperrer over soveromsavdeling. Konstruksjonen er ikke besikket.
Nytt stort vindu i stue i 2022 med to lags energiglass, ellers er det doble vinduer med små ruter i ytre ramme.
Malt ytterdør, ny dør i 2010
Terrasse i trykkimpregnerte materialer.
Fundamentert ved innfesting i grunnmur og punktfundament.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Laminatgulv i stue og våtrom, vinylaminat i vindfang, malt tregulv i kjøkken og bod/toalettrom, teppe på gulv i soverom.
VEGGER: Malt/behandlet panel på vegger i alle rom.
HIMLING: Malt/behandlet panel i i himling i alle rom.
Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.
I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.
Hytta er oppført før regelverket trötte i kraft og har ikke radonsperre.
Pipe: Mursteinspipe.
Ildsted: Nyere Jøtul peisovn i stue. Ellers elektrisk fyring med varmemefolie og panelovner.

Kun deler av krypkjeller er inspisert, det en kan se er tørt.

Malte innvendige fyllingsdører.

I boden er det ubehandlet panel på vegger og himling, i toalettrommet er det malt panel på vegger og himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Annet våtrom

Våtrom = enkelt bad, ikke innlagt vann, enkelt avløp.

I rommet er det ikke sluk i gulvet, det er laminatgulv, panel på vegger og himling. Enkelt vannopplegg med tank som står inne på badet, tanken fylles med vann fra kanner. Tanken er koblet til vannpumpe, det er v.v.bereder, åpent enkelt røropplegg med varmt og kalt vann til dusjkabinett og servant i våtrom og til oppvaskkum på kjøkken. Anlegget er ikke omsøkt i kommunen.

Det ligger kommunalt vann og avløp i veikanten ca 25 meter fra hytta med mulighet for å koble seg til om en ønsker det.

Malt panel på vegger og i himling.

Laminatgulv med varmemefolie under.

Ikke sluk i gulvet, direkte tilkobling til avløp fra dusjkabinett og servant.

Baderomsinnredning med servant, dusjkabinett.

Ventil i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen våt-sone. Åpent røranlegg og dusjkabinett.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Noe gammel plassbygd kjøkkeninnredning som er pusset opp og malt med nye benkeplater. Ny benk i 2015 med integrert koketopp og stekeovn, heltre eik benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Ikke montert ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrok avdelt i bod med forbrenningstolett med ventilasjon ut.

I tillegg er det utedo i uthus.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Enkelt åpent røropplegg med plastrør.

Enkelt gråvannavløp til enkel spredikum.

Varmekabel på avløpsrøret ut under hytta.

Naturlig ventilasjon med ventiler i alle rom.

Liten 30 liter v.v.bereder i våtrom.

Sikringsskap i vindfang. En fas inntak med skrusikringer, sikringsskap med automatsikringer.

El-kontroll utført vinteren 23-24. Elanlegg godkjent i mai-2024.

Det er besikket brannslukkingsapparat og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er grus-morene.
Naturlig drenering. Ingen drenering rundt hytta.
Plass støpt betonggrunnmur. Grunnmuren er fundamentert direkte på terreng, noe som var vanlig den gang hytta ble satt opp. Muren er utsatt for setninger og bevegelse i forbindelse med tele/frost. Muren har etter hvert satt seg og det er litt skjevheter på gulvet inne.
Terrenget heller stort sett vekk fra hytta.
Vann hentes i vannpost ved butikken. Avløp til enkel steinsatt kum.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

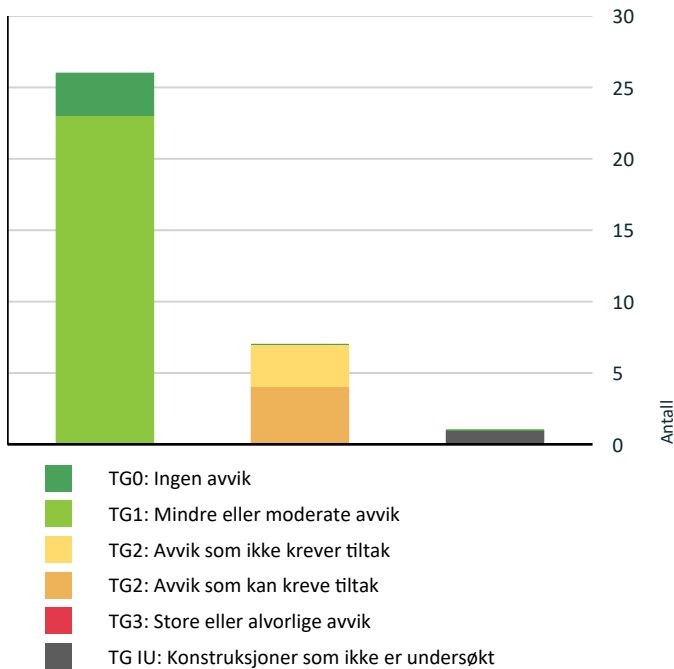
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

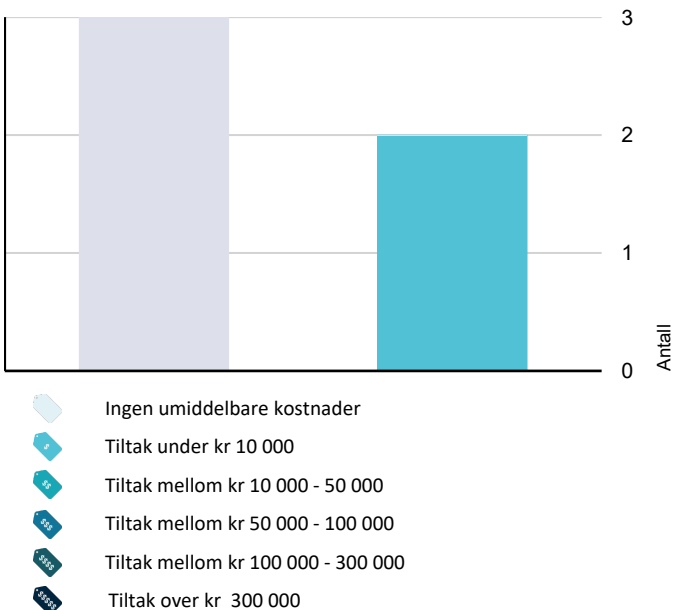
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Vannet bør ledes vekk fra hytta.

Stige for feier må monteres.

💡 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

På det ene vinduet går ikke vannbrettbeslaget langt nok inn og det er en glippe hvor det kan komme inn vann.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

💡 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

12 mm høydeforskjell-skjevhet på gulvet i stue og 12 mm høydeforskjell-skjevhet på gulv i kjøkken.

💡 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

I følge kart fra Norges Geologiske undersøkelse så ligger hytta i et området med lave radonverdier.

📍 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

📍 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1969

Anvendelse
Hytte

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Ny pappshingel, nye forkant og vindskier. Nye takrenner.
2010	Modernisering	Oppgradert elanlegget, en del nye elpunkt.
2012	Modernisering	Pusset opp innvendig, malt alle himlinger og lasert vegger i stue.
2015	Modernisering	Revet ut alt fra våtrommet, flyttet vegg og utvidet rommet, lagt nytt gulvmed varmemefolie, nye veggplater, nytt baderomsutstyr - servantvarmtvannsbereder etc, nytt dusjkabinett. Oppgradert kjøkken med ny benk og skap, ny koketopp og stekeovn, ny benkeplate på eks. benk.
2017	Modernisering	Revet peis og satt inn Jøtul peisovn. Nytt laminatgulv i stue med varmemefolie under. Montert lufterventiler.
2018	Modernisering	Pusset opp soverommene, malt tak og lasert vegger, nye tepper på gulv. Nytt laminatgulv i vindfang med varmemefolie under, malt tak og vegger.
2018	Modernisering	Montert nytt forbrenningstoalett. Noe nytt elanlegg med flere elpunkt.
2018	Modernisering	Beiset hytte og uthus utvendig med to strøk beis. Satt opp nytt gjerde mot veien og port i innkjøringen. Byttet ut skrusikringer til automatsikringer.
2022	Modernisering	Montert større vindu i stue med to lags energiglass.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med pappshingel. Tekkingen ser bra ut.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Vannet bør ledes vekk fra hytta.
Stige for feier må monteres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det legges et rør ut til siden av hytta.
Stige for feier monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel.
Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)
Hytta er bra vedlikeholdt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon med åser i stuehimling og takstoler og sperrer over soveromsavdeling. Konstruksjonen er ikke besiktiget.

TG 2 Vinduer

Nytt stort vindu i stue i 2022 med to lags energiglass, ellers er det doble vinduer med små ruter i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

På det ene vinduet går ikke vannbrettbeslaget langt nok inn og det er en glippe hvor det kan komme inn vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan se ut som vannbrettet er for bredt slik at beslaget ikke kommer langt nok inn. En høvler av vannbrettet 10-12 mm og beslaget vil gå inn under vinduet. En går over og sjekker øvrige vinduer.



Doble vinduer. Bra vedlikehold.



Nytt stort vindu i stue.

Tilstandsrapport

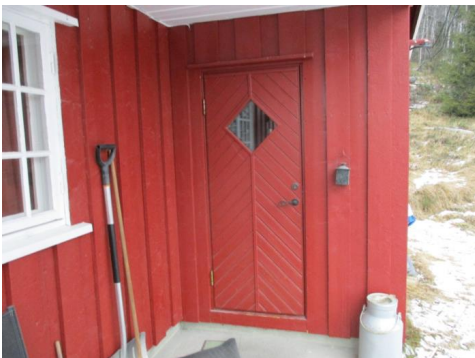


Her går ikke beslaget langt nok inn. Glippe.

TG 1 Dører

Malt ytterdør, ny dør i 2010

Årstall: 2010



Malt ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trykkimpregnerte materialer. Fundamentert ved innfesting i grunnmur og punktfundament.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV: Laminatgulv i stue og våtrom, vinylaminat i vindfang, malt tregulv i kjøkken og bod/toalettrom, teppe på gulv i soverom.
VEGGER: Malt/behandlet panel på vegger i alle rom.
HIMLING: Malt/behandlet panel i i himling i alle rom.

Årstall: 1969

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

12 mm høydeforskjell-skjevhet på gulvet i stue og 12 mm høydeforskjell-skjevhet på gulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheten er så liten at en kan leve med det. Skal en noen gang gjøre noe med gulvet så retter en det opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger. Hytta er oppført før regelverket trötte i kraft og har ikke radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra Norges Geologiske undersøkelse så ligger hytta i et området med lave radonverdier.

Er det for høye verdier kan en gjøre tiltak med bedre ventilering i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe: Mursteinspipe.
Ildsted: Nyere Jøtul peisovn i stue. Ellers elektrisk fyring med varmemefolie og panelovner.



! TG 2 Kryp Kjeller

Kun deler av kryptkjeller er inspisert, det en kan se er tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er luke i gulvet i store soverom. Derfra ble kryptkjeller inspisert ved befarings i 2020. Nå ligger det teppe over og det er ikke skjært ut for å komme til luken, kryptkjeller ble ikke inspisert ved befarings nå. Kryptkjeller bør inspiseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

I boden er det ubehandlet panel på vegger og himling, i toalettrommet er det malt panel på vegger og himling.



VÅTROM

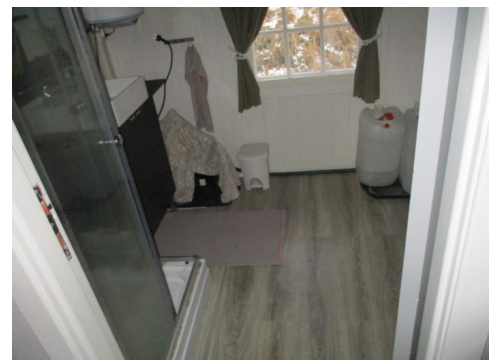
ETASJE > ANNET VÅTROM

Generell

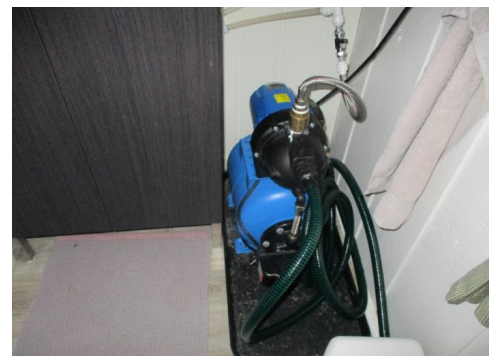
Våtrom = enkelt bad, ikke innlagt vann, enkelt avløp.

I rommet er det ikke sluk i gulvet, det er laminatgulv, panel på vegger og himling. Enkelt vannopplegg med tank som står inne på badet, tanken fylles med vann fra kanner. Tanken er koblet til vannpumpe, det er v.v.bereder, åpent enkelt røropplegg med varmt og kaldt vann til dusjkabinett og servant i våtrom og til oppvaskkum på kjøkken. Anlegget er ikke omsøkt i kommunen.

Det ligger kommunalt vann og avløp i veikanten ca 25 meter fra hytta med mulighet for å koble seg til om en ønsker det.



Våtrom.



Vannpumpe

Tilstandsrapport



Vannkanner.

ETASJE > ANNET VÅTROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger og i himling.

ETASJE > ANNET VÅTROM

! TG 1 Overflater Gulv

Laminatgulv med varmemefolie under.

Årstall: 2015

ETASJE > ANNET VÅTROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

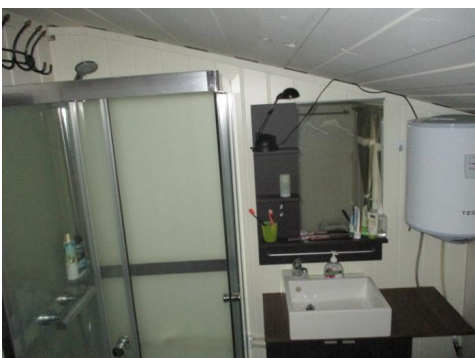
Ikke sluk i gulvet, direkte tilkobling til avløp fra dusjkabinett og servant.

Årstall: 2015

ETASJE > ANNET VÅTROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant, dusjkabinett.



ETASJE > ANNET VÅTROM

! TG 1 Ventilasjon

Ventil i vegg.

ETASJE > ANNET VÅTROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen våt-sone. Åpent røranlegg og dusjkabinett.

Årstall: 2015

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Noe gammel plassbygd kjøkkeninnredning som er pusset opp og malt med nye benkeplater. Ny benk i 2015 med integrert koketopp og stekeovn, heltre eik benkeplate og nedfelt oppvaskum.

Årstall: 2015



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres avtrekk over koketopp.

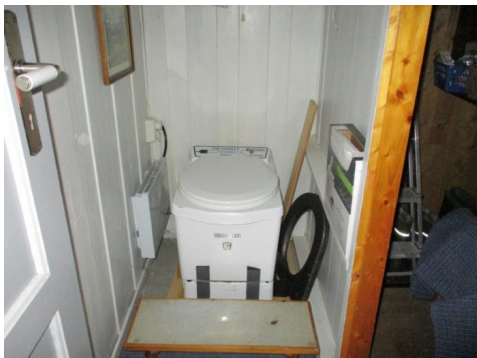
Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

ETASJE > BOD/TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrok avdelt i bod med forbrenningstoalett med ventilasjon ut. I tillegg er det utedo i uthus.



Forbrenningstoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Enkelt åpent røropplegg med plastrør.

! TG 1 Avløpsrør

Enkelt gråvannløp til enkel spredekum. Varmekabel på avløpsrøret ut under hytta.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i alle rom.

! TG 1 Varmtvannstank

Liten 30 liter v.v.bereder i våtrom.

Årstall: 2015



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringssskap i vindfang. En fas inntak med skrusikringer, sikringssskap med automatsikringer. El-kontroll utført vinteren 23-24. Elanlegg godkjent i mai-2024.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Kan fremskaffes.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringssskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Elanlegget er noe oppgradert siste årene.

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er grus-morene.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Naturlig drenering. Ingen drenering rundt hytta.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plass støpt betonggrunnmur. Grunnmuren er fundamentert direkte på terreng, noe som var vanlig den gang hytta ble satt opp. Muren er utsatt for setninger og bevegelse i forbindelse med tele/frost. Muren har etter hvert satt seg og det er litt skjevheter på gulvet inne.

! TG 0 Terrengforhold

Terrengen heller stort sett vekk fra hytta.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann hentes i vannpost ved butikken. Avløp til enkel steinsatt kum. Det ligger kommunalt vann og avløp 25 meter fra hytta som en kan koble seg til.

! TG IU Septiktank

Enkel steinsatt kum for gråvannavløp. Forbrenningstolett inne og utedo i uthus.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1969

Kommentar

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus med ved/redskapsbod og utedo.

Fundamentert på punktfundament - på terreng.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.

Skråtak konstruksjon.

Taket er tekket med stålplater.

Plassbygde labankdører.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

50 m²/50 m²

Hytte: Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom, Toalettrom, Annet våtrom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Frادrag for festetomt

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

Årlig festeavgift

Kr. 3 500

Sist justert

Oppjustert festeavgift

Kr.

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr.

Markedsvurdering

1950000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Båtånvegen 87 ,2960 RØN 60 m ² 1972 2 sov		2 250 000				37 500
2 Vasetgrende 39 ,2960 RØN 70 m ² 2006 3 sov	03-03-2024	2 600 000	2 500 000		2 500 000	35 714
3 Ålfjellvegen 52 ,2960 RØN 60 m ² 1970 3 sov	08-02-2024	1 790 000	1 690 000		1 690 000	28 167

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring.	Kr.	3 500
Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet	Kr.	3 500
Vedlikehold utvendig og innvendig.	Kr.	6 000
Veivedlikehold, brøyting etc.	Kr.	3 000
Festeavgift	Kr.	3 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 500

Teknisk verdi bygninger

Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Overbygget inngangsparti og terrasse. Beregnet.	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Hytte	Kr.	1 050 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 080 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hytte

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	50			50	33	2	52
SUM	50				33	2	52
SUM BRA	50						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Stue , Kjøkken , to Soverom , Annet våtrom , Bod/Toalettrom		

Kommentar

Innvendig i hytta er det skråtak og ca 15-20 cm etter øvre langveggen er under målbar høyde og arealet utgjør ca 2 m²
Brutto gulvareal er 52 m² - 2 = 50 m² målbart areal.
Overbygget inngangsparti på ca 5 m².
Terrasse på to sider av hytta på til sammen ca 28 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er gjort oppgradering er på elanlegg og oppussing innvendig og utvendig.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Ved/redskapsbod, Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hytte	47	3
Uthus	0	7

Kommentar

Hytte S-rom = 3 m2 som er bod/toalettrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	70	31	5	0	2700 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Knippesetvegen 77			
Hjemmelshaver Hjemmelshaver: Are Berg.			
Tomtefester: Strømsæther Per			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteteiendom med adresse Knippesetvegen 77, 2960 Røn. Bebyggelsen består av hytte og uthus, beliggende på festet tomt i Fosheim Hyttefelt på Vaset i Vestre Slidre. Bebyggelsen ligger på østsiden av Vasetvannet ca 750 meter nord for Vasetsenteret. Hytta ligger åpent, solvent og fint til med utsikt utover Vaset, Vasetvannet mot Grønsennknippa, fjellene og området rundt. Vasetområdet er kjent for sitt fine turterreng både på sommer og vinterstid, om vinteren er det milevis med oppkjøre høystandard skiløyper og skiheis ca 1500 m fra. På sommeren er det et fint utgangspunkt for sykkelturner innover fjellet på fine stølsveier, eller fottur til forskjellige fjell og topper. Ca 750 til butikk og kafeteria, ca 1,5 km til skiheis, ca 15 km til Fagernes.

Adkomstvei

Grei adkomst med direkte innkjøring til eiendommen fra Knippesetvegen.

Tilknytning vann

Vann medbringes eller hentes i vannpost ved butikken.

Det ligger kommunalt vann og avløp på utsiden av Knippesetvegen, det er lagt rør under veien og inn på tomta. En har mulighet til å koble seg til.

Tilknytning avløp

Enkelt gråvannavløp.

Forbrenningstolett inne og utedo i uthus.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Stor tomt opparbeidet rundt og foran hytta, eller naturtomt bevest med gress, einer, gran og bjørketrær.

Hytta ligger på 810 m.o.h.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
975 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				3 500

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	04.11.2020		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XJ3034>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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