





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Reinsjødalsvegen 80, 2930 BAGN  
 SØR-AURDAL kommune  
 # gnr. 22, bnr. 138

## Markedsverdi

**1 150 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.05.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 19145-1271

Referansenummer: NB1625

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES  
TAKST & EIENDOM**



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.

## Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrmester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

### Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### 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 oppført fra 1977-82 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er fremvist og rombruk/ inndeling ved befaringen stemmer godt med fremviste tegninger.

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

Hytta har hovedkonstruksjoner, overflater innvendig og utvendig fra byggeår. En del bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder. Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid.

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet vedrørende pipe/ feiluke, brannslukningsapparat med utgått dato, knuste glass i 2 vinduer og sprekk i belegg/ membran hyttebad.

Takgjennomføring ved utedo må utbedres.

Forekomst av mus i kryprom og lighende må påregnes.

Rom med dusj er ikke bygget som fullverdi våtrom, gulvbelegg har sprekkdannelse. Bruk av vann må skje med forsiktighet.

Det er utført hulltaking i vegg fra soverom mot dusjkabinett uten funn av fuktighet eller skader.

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

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på 42-47 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av takplater av metall med A-profil. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder. Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng og avsluttet ved mur.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper. Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takås. Luftespalte mellom gesimsbord. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass. Ytterdør med speil på innsiden og trepanel på utsiden.

Foran inngangsdør er det betongplattning med et trinn ned på terreng. Betonggulv har norale svinn/ tørkesprekker i synlige områder.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv betår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Normalt påvirket av bruksslitasje og sollys.

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

Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling. Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget. Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmurer. I stue er det peis med parafinbrenner. I bad er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert på kjøkkensiden av pipa. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmer. Dørblad har speilprofiler. Normal funksjon ved befaringen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Hyttebad

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Enkelt belegg på til dels flatt gulv. Trepanel på vegger. Rommet må sees på som et enkelt hyttebad og ikke et fullverdi våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet.

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Overflate gulv består av belegg med oppbrett på vegg og opp mot dørterskel.

Varmekilde i rommet er vedovn.

Det er sluk i gulv midt i rommet. Membran/tettesjikt består av belegg lagt ned i sluk med klemring.

Det er etablert enkelt dusjkabinett / hyttedusj og servantskap med nedfelt servant i rommet.

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

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

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av fronter med finerte speil og profilert omramming. Noe åpne hyller / overskap. Videre er det heltre benkeplater.

Utslagsvask på vegg. Det er løs komfyr med propandrift. Hyttekjøkken typisk for oppføringstidspunkt med normal bruksslitasje.

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

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

Toalettrom med gammeldags utedo. Vegger og himling med trepanel. Tregulv. Dobenk av tre.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og sluk. Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

Det er etablert propandrevne installasjoner med komfyr i kjøkken og kjøleskap i bod.

Propandunker er plassert inne i bygget med direkte kobling til dunker. Det er løs gassalarm inne i bygget ved befaringen.

Solcelleanlegg delvis fra 1982 og 2020. Anlegget består av panel på yttervegg(fra 2020), styringstavle med sikringer og batteri(fra 2020) plassert i skap på soverom. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget.

Utenpåliggende ledningsnett.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold er på kommunens kart betegnet som torv og myrområde.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Ringmur av betong bygd rett på terreng av stedlige masser.

Terreng rundt bygget har overflater av stedlige masser/ vegetasjon og steiner. Terreng rundt av bygget har noe hellende terreng mot bygget.

Bygget er ikke tilknyttet vann eller avløpsanlegg.

Avløpsrør for vasker og sluk er ført ut i terreng ved hytta i plastrør. Dette brukes til vann som bæres inn i bygget. Det er ikke omsøkt utslippstillatelse.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 150 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

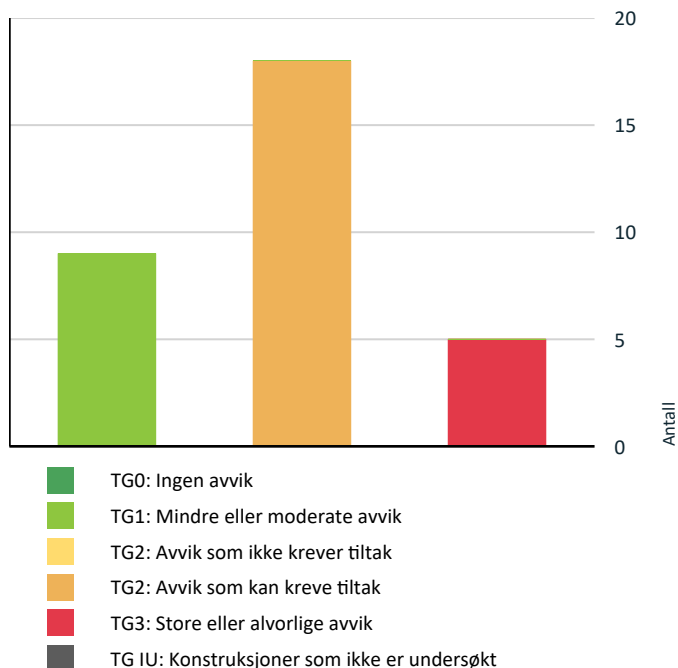
## Fritidsbolig

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

Tegninger stemplet godkjent av kommunen i 1976 er fremvist ved befaringen.

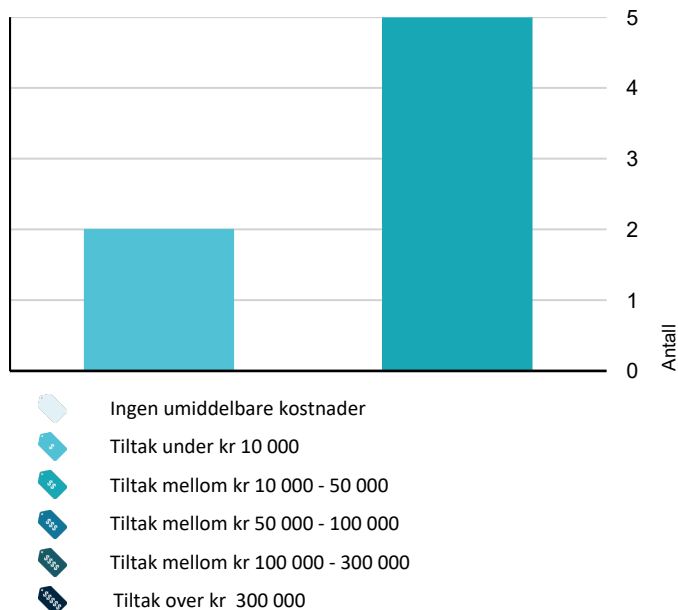
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng. Hoveddel av kryprom er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Det er kun kjellerkopp under kjøkken som er inspisert

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.

Eier/ rekvirent har gitt opplysninger om byggeår, årlige kostnader, og annen informasjon om eiendommen.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Krypjkjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
I henhold til byggetillatelse / tegning.  
Oppstart i 1977.

### Standard

Bygget har forholdsvis enkel hyttestandard uten innlagt strøm, vann og avløp. Det er enkel vannløsning med avløpsvann til terreng/ grunn. 12v strøm fra solcelleanlegg.  
Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt. Bygget har bygningsdeler med alder på vel 45 år. Løpende vedlikehold og utskifting bygningsdeler og komponenter må påregnes.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking består av takplater av metall med A-profil. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert flassing og rustdannelse på overflater plater.

Taktekking er etablert uten undertak, noe som var ganske vanlig ved oppføringstidspunkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Ved utskifting av takteking anbefales det at det etableres undertak.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng og avsluttet ved mur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes montering av snøfangere ved inngang og eventuelt i områder der takras har knust glass. Ved montering av snøfangere må det sjekkes om dette er ok i forhold til konstruksjon.



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Nedløp og beslag - 2

Takgjennomføring for lufting til utedo er bygd med trekasse belagt med shingel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avflassing/ skader på shingel, dette har ført til noe vanninnslag inn i toalettrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig tetting lufting fra utedo må utbedres for å forhindre vanninntrengning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noen kledningsbord med sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

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

### Vurdering av avvik:

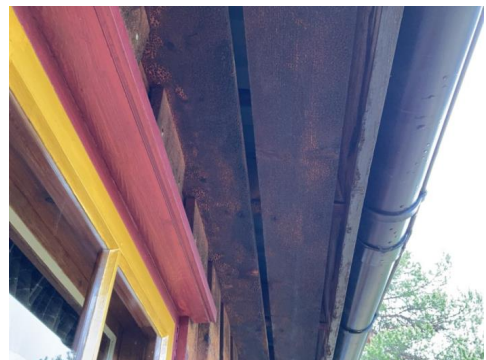
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Byggemåte uten/ begrenset lufting av konstruksjon har vært utbredt for bygninger med dette oppføringstidspunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk med kontinuerlig oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres eventuelt ved omlegging av takteking.



## ! TG 2 Vinduer

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er registrerte glass i vinduer på baksiden av hytta. Noen av vinduene har misfarging på trekarmer.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Ytterdør med speil på innsiden og trepanel på utsiden.

### Vurdering av avvik:

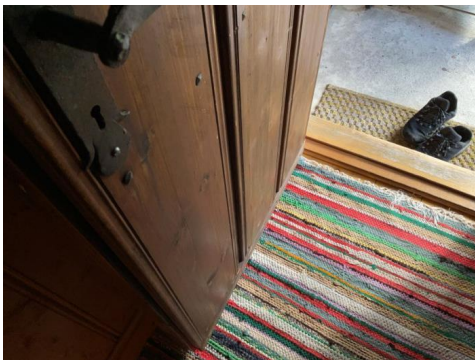
- Det er avvik:

Værslitasje og elde er registrert. Innadslående ytterdør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør byttes til dør med utadslående hengsling.



## TG 1 Utvendige trapper

Foran inngangsdør er det betongplattning med et trinn ned på terreng. Betonggulv har norale svinn/ tørkesprekker i synlige områder.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Normalt påvirket av bruksslitasje og sollys.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Høydeforskjeller innad i stue er målt opp til 27 mm ved kontrollpunkt. Det presiseres her at bevegelse gjennom året kan forårsake endringer. Det presiseres også at bygget er møblert ved befaringen, noe som tilsier at noen områder kan ha høydeforskjeller som ikke er målt.

## 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.



## TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmurer. I stue er det peis med parafinbrenner. I bad er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert på kjøkkensiden av pipa. Innvendige overflater pipe/brannmur er pusset og malt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Avstand mellom brannmur og treverk til vedovn og røykrør i hyttebad/kjøkken er noe snau.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dokumentasjon avstandskrav vedovn må sjekkes og avstand eventuelt reguleres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Kryp Kjeller

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er forsøkt å kikke inn gjennom ventilåpninger for å sjekke tilstand kryptkeller. Spor etter muggdannelser på treverk er registrert. Det er registrert fuktmerker på mur og treverk i kjellerhull under kjøkken.

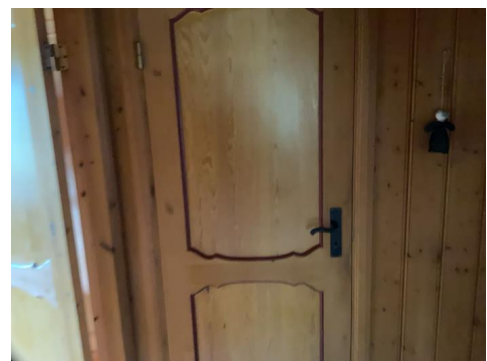
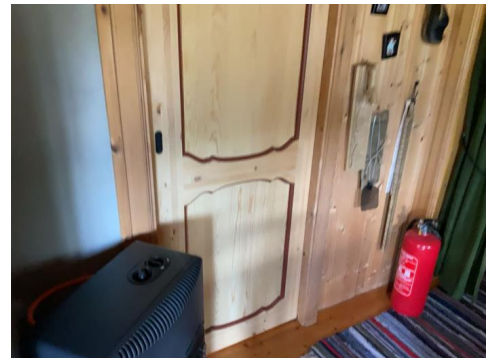
### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptkeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.



## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmner. Dørblad har speilprofiler. Normal funksjon ved befaringen.



## VÅTROM

### ETASJE > HYTTEBAD

#### Generell

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Enkelt belegg på til dels flatt gulv. Trepanel på vegger. Rommet må sees på som et enkelt hyttebad og ikke et fullverdi våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet.

### ETASJE > HYTTEBAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er plassert i område definert som våtzone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom. Noe tendenser til misfarging på trepanel rundt dusjkabinett.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller 1 må overflater byttes i våtsoner.



## ETASJE > HYTTEBAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv består av belegg med oppbrett på vegg og opp mot dørterskel.  
Varmekilde i rommet er vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er sprekkeformasjoner i belegget ved dør. Det er registrert at belegget stedvis er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ETASJE > HYTTEBAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i gulv midt i rommet. Membran/ tettesjikt består av belegget lagt ned i sluk med klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er sprekkeformasjoner i belegget ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

For å oppnå tg0 eller 1 må membransjikt/ belegg skiftes. Før dette er utført må vann brukes med forsiktighet for å unngå skader og at vann siger ut i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ETASJE > HYTTEBAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert enkelt dusjkabinett / hyttedusj og servantskap med nedfelt servant i rommet.

## ETASJE > HYTTEBAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## ETASJE > HYTTEBAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport

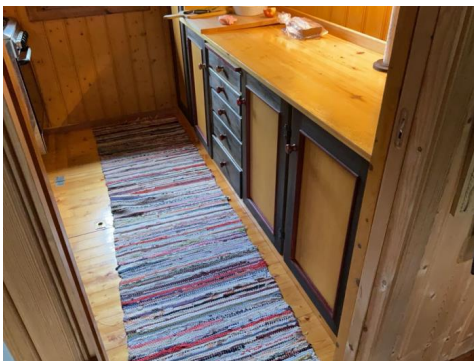


## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter med finerte speil og profilert omramming. Noe åpne hyller / overskap. Videre er det heltre benkeplater. Utslagsvask på vegg. Det er løvs komfyr med propandrift. Hyttekjøkken typisk for oppføringstidspunkt med normal bruksslitasje.



### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gammeldags utedo. Vegger og himling med trepanel. Tregulv. Dobenk av tre.

#### Vurdering av avvik:

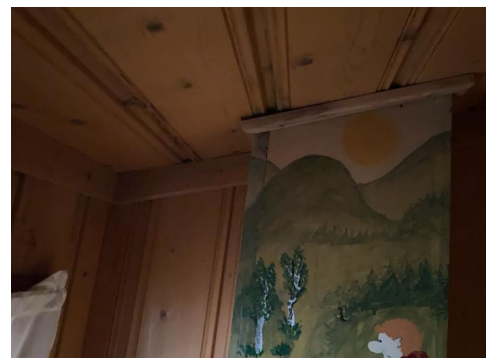
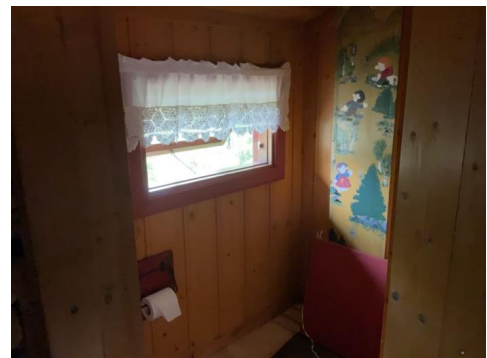
- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker og misfarging på overflater vegg/ himling ved luftekanal. Skyldes fuktinntrengning langs kanal.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfarget panel/ overflate, rengjøres og behandles, eventuelt byttes. Må sees i sammenheng med utbedring av utvendig tetting luftekanal.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og sluk

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder må en påregne at behov for vedlikehold og utskifting vil kunne oppstå.

## ! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

## ! TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert propandrevne installasjoner med komfyr i kjøkken og kjøleskap i bod. Propandunker er plassert inne i bygget med direkte kobling til dunker. Det er løst gassalarm inne i bygget ved befaringen. Vedlikehold/ utskifting av gummislanger utføres i henhold normal levetid for produktet.



## ! 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 bygnings sakkyndig 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.*

Solcelleanlegg delvis fra 1982 og 2020. Anlegget består av panel på yttervegg (fra 2020), styringstavle med sikringer og batteri (fra 2020) plassert i skap på soverom. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020 Solcelleanlegg montert med nytt batteri og panel mm**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen dokumentasjon vedrørende montering av 12v anlegg.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ingen dokumentasjon vedrørende montering av 12v anlegg.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei 12v anlegg med solcellepaneler kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Solcelleanlegg har ikke sikringskap, ingen kursoversikt tilgjengelig, dette er normalt for anleggstype. Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. Dokumentasjon utførelse bør fremskaffes.

Tg er satt ut fra at anlegget fungerer normalt ved befaringen og er uten synlige defekter skader ved befaringen.

Det presiseres at levetid batterier kan variere og behov for utskifting kan komme.

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

- Er det mangler på brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Apparat fra 2011, bør erstattes med nytt**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er montert røykvarslere i bygget.**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.**

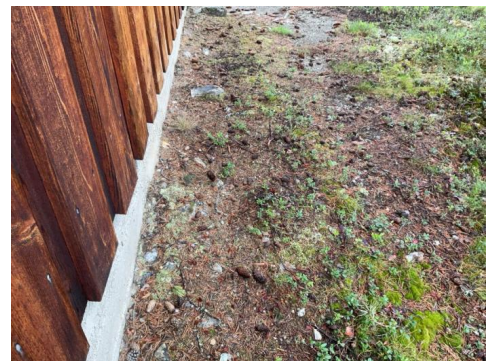
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Grunnforhold er på kommunens kart betegnet som torv og myrområde.



## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe deler i grunn rundt bygget hvor vann kan bli liggende mot mur. Stedlige masser bestående av myr/ torv vil påvirkes med tele og bevegelse ved økt fuktinnhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengjustering bør gjennomføres.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong bygd rett på terreng av stedlige masser.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Ved noen punkter er masser under mur seget ut.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med sikring av masser under fundamentering/ ringmur må gjennomføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bygget har overflater av stedlige masser/ vegetasjon og steiner. Terreng rundt av bygget har noe hellende terreng mot bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng rundt det meste av bygget har hellende terreng fra bygget. Noen områder med delper og svak helning mot ringmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget er ikke tilknyttet vann eller avløpsanlegg. Avløpsrør for vasker og sluk er ført ut i terreng ved hytta i plastrør. Dette brukes til vann som bæres inn i bygget. Det er ikke omsøkt utslippstillatelse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder må en påregne at behov for vedlikehold og utskifting vil kunne oppstå.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m<sup>2</sup>/60 m<sup>2</sup>

Fritidsbolig: Bod, Toalettrom, 3 Soverom, Stue, Vindfang, Bad, Gang, Kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 150 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 300 000

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

1 150 000

## Konklusjon markedsverdi

1 150 000

## Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Nysetervegen 26 ,3528 HEDALEN 66 m <sup>2</sup> 1984 3 sov		1 390 000	0	0	0	21 061
2 Veståsvegen 677 ,2930 BAGN 70 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	02-06-2024	1 590 000	1 450 000	0	1 450 000	20 714
3 Veståsvegen 469 ,2930 BAGN 57 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	18-02-2024	1 250 000	1 150 000	0	1 150 000	20 175
4 Veståsvegen 750 ,2930 BAGN 69 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	04-09-2023	1 425 000	1 325 000	0	1 325 000	19 203
5 Muggedalsvegen 667 ,3528 HEDALEN 62 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	08-10-2023	850 000	700 000	0	700 000	11 290

### 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

Kostnader vei og brøyting	Kr.	2 100
Eiendomsskatt	Kr.	2 000
Renovasjon og feiing	Kr.	2 200
Vedlikeholdskostnader	Kr.	13 000
Foprsikring	Kr.	2 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>21 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 050 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 050 000**

### 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.	250 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 250 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 300 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

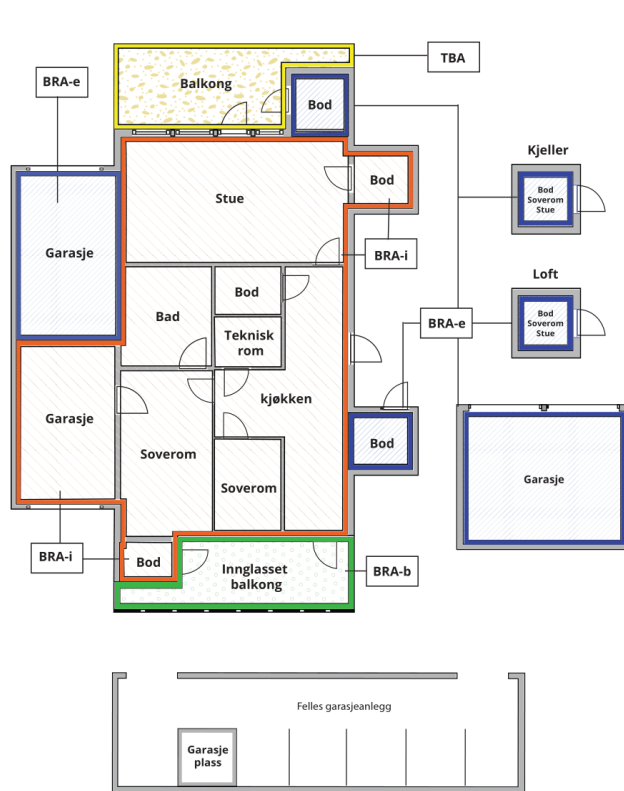
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	60	10		70	4		70
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>10</b>			<b>4</b>		<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Stue , Soverom 3, Vindfang , Hyttebad, Gang , Kjøkken	Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemplet godkjent av kommunen i 1976 er fremvist ved befaringen.

### 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

*Kommentar:* Kun eget arbeid med utskifting av komponenter på solcelleanlegg.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ytterdør er innadslående. Vinduer er av type med 2 sett rammer hvor en slår inn og en ut. Det anbefales at rømningsveier forbedres opp til dagens krav.

## 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)
Fritidsbolig	60	10

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Vidar-Inge Blåfjelldal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	22	138		0	2800 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Reinsjødalsvegen 80

### Hjemmelshaver

Blåfjelldal Vidar-Inge

### Kommentar

På kommunes kartsider er eiendommen merket med en sirkel på kartet. Dette betyr at grenselinjer/ punkter ikke er digitalt oppmålt. Avvik i forhold til grensenes plassering og arealets størrelse kan forekomme. Oppmåling av tomt er derfor å anbefale. Oppgitt areal er tatt fra Skylddelingsforretning fremvist ved befaringen-

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved inngangen til Reinsjødalen øst for Hølervatnet. Fra eiendommen er det utsikt mot omliggende områder. Det er normalt gode solforhold. Området rundt eiendommen består av utmarksarealer i tillegg til noen spredte fritidseiendommer og setereiendommer. Det er vann og elver i området med mulighet for fiske og bading. Ved avkjøring Sameigevegen er det ifølge eier tilgang på oppkjørte skiløyper i vinterhalvåret.

Fra eiendommen er det vel 30 minutters biltur til kommunesenteret Bagn.

### Adkomstvei

Fra E16 tar en av mot Lundebygda, videre på Sameigevegen etter ca 13 km tar en av mot Reinsjødalen og følger vege ca 800 meter til avkjøring inn mot eiendommen. Ved Reinsjødalsvegen er det parkering på naboeiendommen, fra parkeringen er det gangsti inn mot hytta. . Fra Sameigevegen er det ikke brøytet gjennom vinteren. Det vil si at det er ca 800 meter fra hytta til vintervei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har ikke vanntilknytning. Vann medbringes eller hentes i bekk i området.

### Tilknytning avløp

Vann som bæres inn i bygget slippes ut til enkel infiltrasjonsgrøft på utsiden av bygget.

### Regulering

Eiendommen er regulert for fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i område regulert som LNFR område. Landbruksdrift med frittgående beitedyr må påregnes. Bruker må sette seg inn i reguleringsbestemmelser for LNFR områder

### Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 2800 m2. Tomta ligger på forholdsvis flatt område med noe helning mot myr på innsiden av hytta.. Tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog av bjørk og gran. Grunnforhold er på kommunens kart betegnet som torv og myrområde.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller avtaler på eiendommen ved søk på seeiendom.no pr 12.01.2022

### Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart viser berskrevet forekomst av radon som usikker på eiendommen og området rundt.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen. Det er markeringer for flomfare i område rundt eiendommen og ved parkering.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1989

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ibis				
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremvist ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Innhentet	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

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 [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/NB1625>

## 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