





# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Bygdinvegen 3781, 2953 BEITOSTØLEN  
 ØYSTRE SLIDRE kommune  
 # gnr. 3, bnr. 77, snr. 9

## Markedsverdi

**1 050 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 22 m<sup>2</sup> BRA-i: 22 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.06.2024

Rapportdato: 19.07.2024

Oppdragsnr.: 19145-1274

Referansenummer: IV1814

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 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet regulert som næringsseksjon er etablert i 2005 i følge eier. Hovedkonstruksjoner og fasade er fra byggeår 1976. Ut fra byggetidspunkt vil det være benyttet byggemåte og materialbruk som avviker fra dagens krav til bygningstypen.

Bad er opplyst å være fra ombyggingstidspunkt og dermed ca 19 år gammelt. Normal brukstid for rommet er vurdert som mer enn halvert.

Noen bygningsdeler har tg2 grunnet alder. Bygningsdelene kan likevel fungere normalt.

Det er gitt tg3 vedrørende manglende mansjetter rundt noen rørgjennomføringer og manglende brannslukningsapparat.

Utvendige fasader og overflater er i liten gra undersøkt utover det som er synlig fra bakkenivå og veranda. Deler av disse er av eldre art og vedlikehold/ utskifting må påregnes.

fellesarealer med trapper og gang frem til leiligheten fremstår som ryddige og i normal stand ved befaringen.

Generelt fremstår leiligheten som med normal bruksfunksjon.

Da bygget har bygningsdeler med alder på 5-48 år må en påregne vedlikehold og utskifting av bygningsdeler og komponenter.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon med skråtak/ saltak. Takstmann har ikke sjekket konstruksjon eller selve tekkingen grunnet vanskelig adkomst.

Yttervegger antatt mur, ikke dokumentert.

Utvendig fasadekledning av stående trekledning/ukanta.

Fastkarmvindu med 2-lags glass.

Terrassedør innadslående med brystning og 2-lags glass. Dør til fellesareal av treverk med finerte overflater..

Terrasse med treplattning. Rekkverk med stående spiler og topprekke. Høyde rekkverk 89 cm. Tettesjikt under tretremmer er ikke kjent.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater består av laminatgulv og fliser. Laminatgulv er lagt mot fast innredning og mellom utføringer dør. Under fast seng er det belegg. Noe enkle avslutninger mot terrassedør. Veggoverflater med malt strie. Det er registrert en del hull etter tidligere oppheng. Himling med malt underside av dekke som utgjør etasjeskiller. generelt normal bruksslitasje ut fra alder. Etasjeskiller av dekket. Antatt element ikke lik etasjeskillerr. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lav/ middels. Innvendig dør med finerte overflater med profiler. Omramming med profiler. Normal funksjon ved befaringen.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

#### Bad

Bad med belegg på gulv og fliser på vegger. Ingen dokumentasjon for membranutførelse. Antatt alder ca 19 år, men dette er ikke dokumentert. Vegger er kledd med fliser over oppbrett belegg på vegg.

Himlinger med malt overflate. Alder antatt 19 år. Overflate gulv består av belegg med oppbrett på vegg mot fliser. Alder antatt 19 år.

Membran/ tettesjikt består av belegg med oppbrett på vegg. Plastsluk i dusjnise. Alder antatt 19 år.

Det er innredning med nedfelt servant, malte fronter skapdører. Videre er det gulvmontert wc og dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt. Alder antatt 19 år.

Avtrekk i tak i badet.

Hulltaking er foretatt mot dusjsone uten å avdekke unormale forhold eller fukt.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med trefargede fronter med speilprofiler. Laminert benkeplate. Nedfalt vaskekum i benkeplate. Et overskap med glassfelt i dør. Integrerte hvitevarer.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator. normal funksjon ved befaring.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Synlige rør i kjøkkenbenk er rør i rør med plastrør.  
I bad er det utenpåliggende rør av metall/kobber.  
Det er montert magnetstoppeventil i underskap på bad.  
Synlige avløpsrør er av plast tilkoblet vasker, wc mm.  
Ukjent ventilasjonsløsning.  
Det er sikringskap med automatsikringer.  
Ledningsnett er montert utenpå vegger. Noen faste lampepunkt. Løsning for strøm til komfyr med fordeler i enkel stikkontakt oppunder tak.  
Det er montert brannvarslere i leiligheten. Det er ikke tilgjengelig slukkeutstyr ved befaringen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	22 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	22 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 050 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

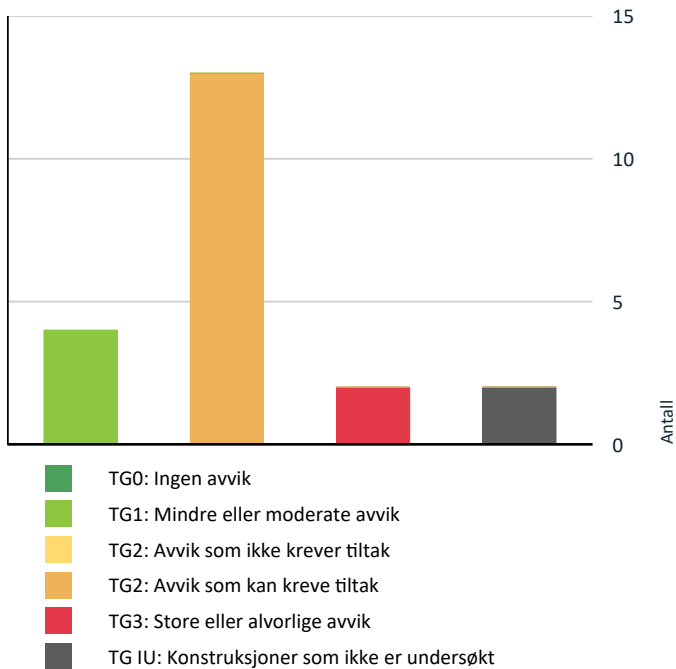
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget. Det er ikke gjennomført lovlighetsjekk av leiligheten opp mot godkjente byggetegninger. Det anbefales at dette gjennomføres.

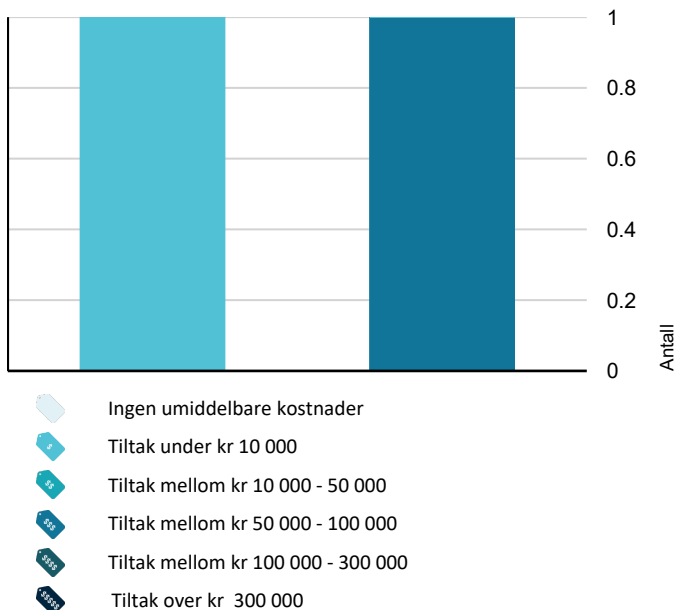
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 alene

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.

Fellesarealer og fasader som ikke er i direkte tilknytning til boenheten er ikke vurdert.

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.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - ! Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - ! Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Oppgitt av eier

**Anvendelse**

Leilighet for fritidsbruk, regulert som næring

**Standard**

Leiligheten har normal standard.

**Vedlikehold**

Det er registrert vedlikeholdsbehov både på seksjonen og på bygget generelt. Leiligheten har bad med antatt alder på ca 19 år. Vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes.

**Tilbygg / modernisering**

2005	Ombygging	Bygget ble i følge eier ombygd fra hotell til leiligheter med mer i 2005.
2019	Modernisering	Eier opplyser at det ble lagt nye laminatgulv og fliser innenfor inngangsdør i leiligheten i 2019.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takkonstruksjon med skråtak/ saltak. Takstmann har ikke sjekket konstruksjon eller selve tekkingen grunnet vanskelig adkomst.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger antatt mur, ikke dokumentert. Utvendig fasadekledning av stående trekledning/ukanta.

**Vurdering av avvik:**

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

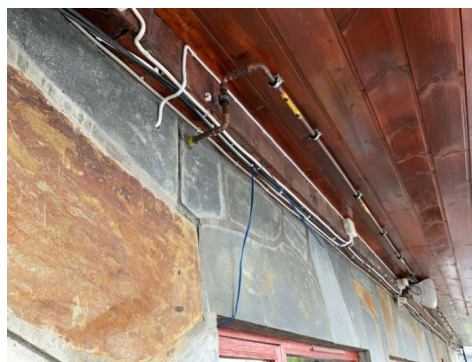
Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet

Utvendig kledning er ca 48 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

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



Begrenset lufting

### Vinduer

Fastkarmvindu med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Noe åpninger mellom kledning og beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig beslag og tetting mot kledning må utbedres for å unngå at nedbør trekker inn i vegg.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

Terrassedør innadslående med brystning og 2-lags glass. Dør til fellesareal av treverk med finerte overflater..

### Vurdering av avvik:

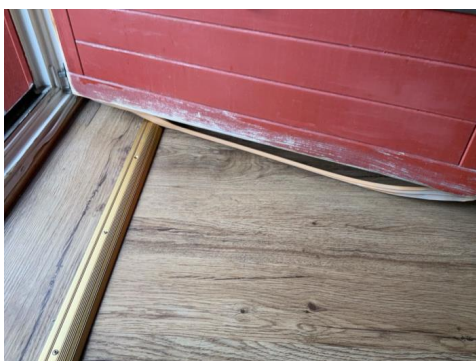
- Det er avvik:

Terrassedør er malingsslitt. Tettelister er løse. Dokumentasjon merking dør mot fellesareal mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør må vedlikeholdes evt. byttes. For å bedre rømmingsvei bør utadslående hengsling vurderes. (må uansett avklares med brannprosjekterende). Dokumentasjon dør mot fellesareal må innhentes.



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med treplattning. Rekkverk med stående spiler og topprekke. Høyde rekkverk 89 cm.

Tettesjikt under tretremmer er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkhøyde er på 89 cm rett under krav ved oppføringstidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eksisterende rekkverk vil fungere normalt ved forsiktig bruk.

Dokumentasjon membran bør innhentes, evt. tilleggsundersøkelser utføres.

## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av laminatgulv og fliser. Laminatgulv er lagt mot fast innredning og mellom utføring dør. Under fast seng er det beleg. Noe enkle avslutninger mot terrassedør.

Veggoverflater med malt strie. Det er registrert en del hull etter tidligere oppheng.

Himling med malt underside av dekke som utgjør etasjeskiller. generelt normal brukslitasje ut fra alder.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av dekket. Antatt element ikke lik etasjeskillerr.

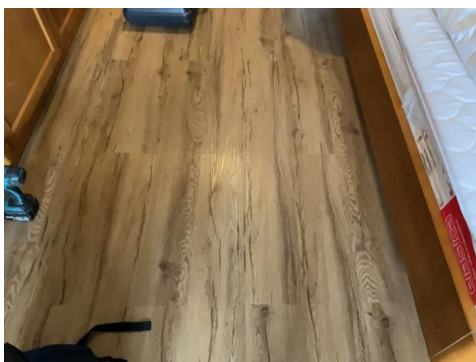
### Vurdering av avvik:

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

### 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.

Høydeforskjeller på innvendig gulv er målt til ca 21 mm i stuedel av rommet.



## TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lav/ middels.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger,

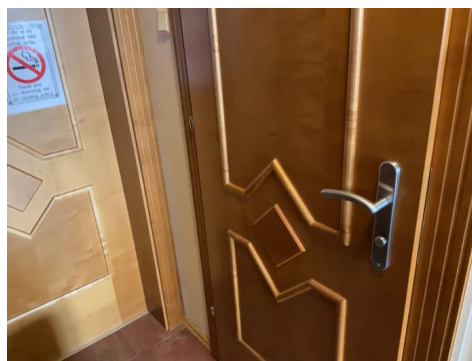
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. For utleie enheter er dette et krav.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig dør med finerte overflater med profiler. Omramming med profiler. Normal funksjon ved befaringen.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med belegg på gulv og fliser på vegger. Ingen dokumentasjon for membranutførelse. Antatt alder ca 19 år, men dette er ikke dokumentert.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med fliser over oppbrett belegg på vegg. Himlinger med malt overflate. Alder antatt 19 år.

### Vurdering av avvik:

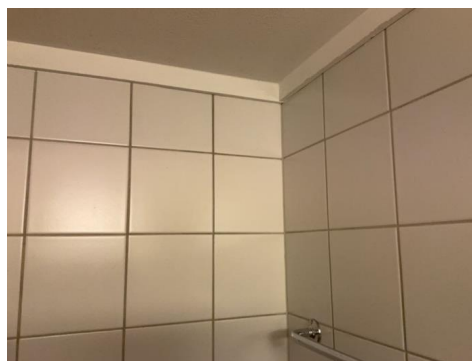
- Det er avvik:

Normal levetid for fliser i våtsoner hvor det dusjes rett mot vegg er mer enn halvert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting av veggoverflater må påregnes.



# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv består av belegg med oppbrett på vegg mot fliser. Alder antatt 19 år.

### Vurdering av avvik:

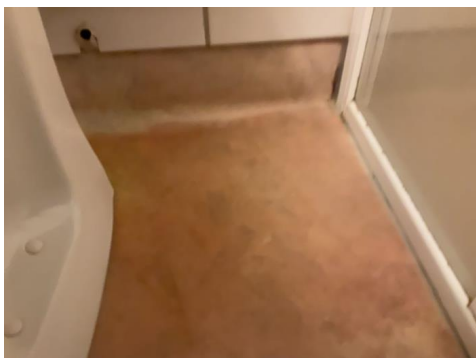
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert motfall mot sluk. Høydeforskjell mellom belegg terskel dør og topp sluk er mindre enn 25 mm. Eldre belegg, normal levetid er mer enn halvert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved rehabilitering av bad må fallforhold forbedres. Utskifting av overflate må påregnes.



ETASJE > BAD

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran/ tettesjikt består av belegg med oppbrett på vegg. Plastsluk i dusjnise. Alder antatt 19 år.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtzone.

Det er registrert rørgjennomføringer i våtsoner ved wc og i servantskap uten synlig mansjett/tetting.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

### Konsekvens/tiltak

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

Mansjetter/tettinger rundt rørgjennomføringer må etableres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Manglende tetting rundt rør i vegg ved wc.



Manglende tetting rundt rør inne i servantskap.

ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med nedfelt servant, malte fronter skapdører. Videre er det gulvmontert wc og dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt. Alder antatt 19 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering inn gjennom bunnlist dusjvegg er ikke registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må sjekkes om det er drenering gjennom bunnlist dusjvegg slik at lekkasjevann kan renne til sluk.



ETASJE > BAD

## Ventilasjon

Avtrekk i tak i badet.



ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt mot dusjsone uten å avdekke unormale forhold eller fukt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med trefargede fronter med speilprofiler. Laminert benkeplate. Nedfalt vaskekum i benkeplate. Et overskap med glassfelt i dør. Integrerte hvitevarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noen mindre felt i benkeplate med avskalling/flassing i overflate. Noen normale bruksmerker. Det mangler silikonfuge langs benkeplate mot høyskap noen cm fra oppvaskkum.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må benkeplate byttes, og silikonfuge mot høyskap etableres.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator. normal funksjon ved befarings.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

Synlige rør i kjøkkenbenk er rør i rør med plastrør. I bad er det utenpåliggende rør av metall/kobber. Det er montert magnetstoppeventil i underskap på bad.

### Vurdering av avvik:

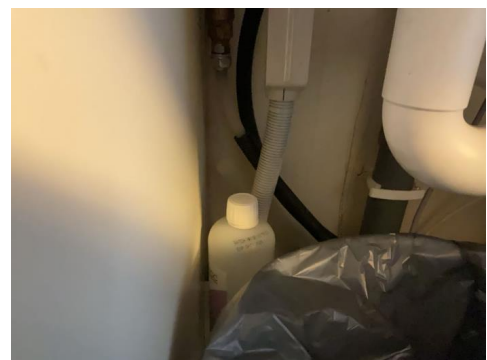
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber/ metall.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Manglende muffer mellom varerør og vannrør i kjøkken.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast tilkoblet vasker, wc mm.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## ! TG 1U Ventilasjon

Ukjent ventilasjonsløsning.

## ! TG 2 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 bygningssakkyndig 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.*

Det er sikringskap med automatsikringer. Ledningsnett er montert utenpå vegger. Noen faste lampepunkt. Løsning for strøm til komfyr med fordelers i enkel stikkontakt oppunder tak. Bygget har oppvarming med varmekabler og panelovn, Det vil si elektrisk oppvarming.

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.

**2005 Det er ikke opplyst når siste elarbeider er utført, antatt**

**utført ca 2005 i forbindelse med ombygging.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen dokumentasjon tilgjengelig ved befaringen.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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 Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.**
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**

### 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
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?  
**Ja Elanlegg fremstår som helt og med normal funksjon. Om ikke elkontroll er påkrevd vil det uansett være en god forsikring at dette gjennomføres med jevnlige intervaller.**

### Generell kommentar

Elanlegget har normal funksjon ved befaringen. Noe løse ledninger som henger ned ved komfyr og taklampe ved spisebord, en bør vurdere å feste disse.

# Tilstandsrapport



## 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 forenklede 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 montert brannvarslere i leiligheten. Det er ikke tilgjengelig slukkeutstyr ved befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Ikke registrert slukkeutstyr i boenheten. Det er brannslange i fellesareal.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Ikke registrert slukkeutstyr i boenheten.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er montert røykvarslere i bygget.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

22 m<sup>2</sup>/22 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Bad*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 050 000

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 1 150 000

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

1 050 000

Tillegg for andel fellesformue	+	5 299
Fradrag for andel felles gjeld	-	3 500

## Konklusjon markedsverdi

1 050 000

## 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 Bygdinvegen 3781 ,2953 BEITOSTØLEN 18 m <sup>2</sup> 1960 0 sov	27-08-2023	1 100 000	1 075 000	0	1 075 000	59 722
2 Bygdinvegen 3764 ,2953 BEITOSTØLEN 46 m <sup>2</sup> 2009 1 sov	17-12-2023	1 800 000	1 800 000	0	1 800 000	39 130

## 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

Fellesutgifter	Kr.	21 452
Kommunale avgifter, (vann, avløp og feiing) eiendomsskatt og renovasjon. Stipulert kostnad. Det presiseres at oppgiitt verdi er stipulert og kan avvike fra faktisk kostnad ut fra forbruk mm.	Kr.	8 000
Vedlikehold	Kr.	8 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 200
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>38 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 460 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>840 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 840 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 300 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

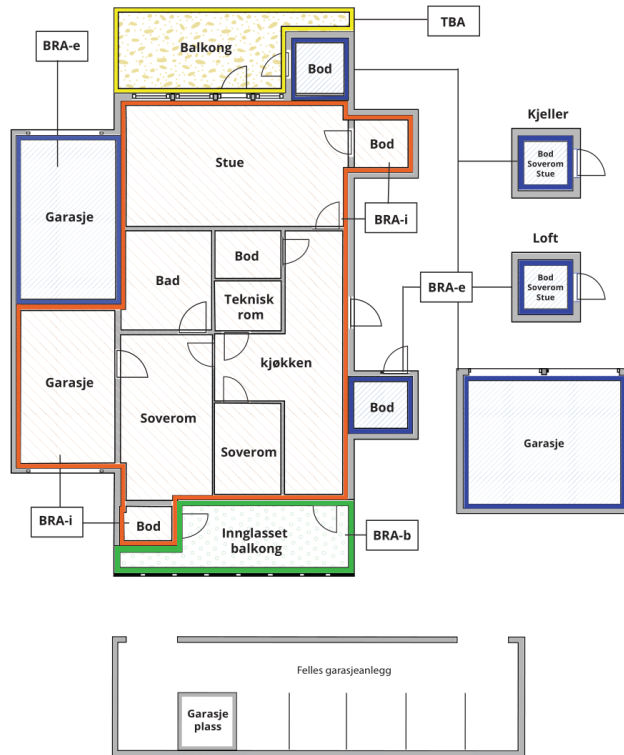
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Boligbygg med flere boenheter

### 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	22			22	7		22
<b>SUM</b>	<b>22</b>				<b>7</b>		<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Bad		

### Kommentar

Eier opplyser at de har leid bod av sameiet i bygget.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger for bygget. Det er ikke gjennomført lovlightssjekk av leiligheten opp mot godkjente byggetegninger. Det anbefales at dette gjennomføres.

#### 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:* Eier opplyser at det er lagt nye laminatgulv i 2019, ukjent utførende.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Leiligheten har rømningsvei via veranda og øvrige felles rømningsveier. Terrassedør er innadslående, dette er vurdert som et avvik for egen rømningsvei.

## 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)
Boligbygg med flere boenheter	22	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	77		9	2523 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bygdinvegen 3781

### Hjemmelshaver

Stillingen Geir, Amundsplass Ingrid

### Kommentar

Det er ikke oppgitt tomteareal for eiendommen i matrikkeldata. På kommunens kartsider er areal oppgitt til 2523 m<sup>2</sup>. Faktisk størrelse tomtestørrelse og eventuelle eierforhold bør avklares. Areal oppgitt på valdreskart.no er lagt inn som eiendommens areal.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bitihorn Leiligheter,	21 / 2000	Regnskapshuset Valhall AS	993749109

**Felles formue**  
Kr. 5 299 15.02.2024

**Felles gjeld:**  
Kr. 3 500 15.02.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten/ næringsseksjonen ligger i 2. etasje i bygg midt i Beitostølen sentrum. Det er gangavstand til spisesteder, butikker, skiløyper, alpinbakke mm.

Eiendommen har veranda mot Bygdinveien og utsikt mot omliggende områder. Sentralt beliggende leilighet. Nærhet til vei og sentrum med trafikk og aktiviteter tilsier at noe støy må påregnes fra omgivelsene.

### Adkomstvei

Seksjonen har adkomst fra bygdinvegen og inn på parkeringsplass foran bygget. Herfra er det tilgang via inngang til bygget via trapp til 2. etasje.

Seksjonen har i følge kjøpekontrakt av 2020 bruksrett til fellesareal og parkeringsrett på gnr 9002 bnr 5 fnr 20, jfr vedtektenes § 1.

### Tilknytning vann

Kommunal vanntilknytning

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg .

### Regulering

Eiendommen er regulert som næringsseksjon med reguleringsbestemmelser for området. Eier/ bruker må sette seg inn i gjeldene bestemmelser.

### Om tomten

Seksjonen ligger i bygning hvor del av bygget er definert som Sameiet Bithorn Leiligheter. Det er ikke oppgitt tomteareal for eiendommen i matrikkeldata. På kommunens kartsider er areal oppgitt til 2523 m2. Faktisk størrelse tomtestørrelse og eventuelle eierforhold bør avklares/ undersøkes ytterligere. Areal oppgitt på valdreskart.no er lagt inn som eiendommens areal. Det kan være at eiendommen/ næringsseksjonen ikke har andel i tomteareal.

### Tinglyste/andre forhold

Det er registrert tinglyst bestemmelse vedørende utleie. Bestemmelsen sier at om eiendommen skal leies ut skal denne leies ut via Bergo Hotel AS

### Samfunnsikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart vbeskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som lav/ moderat.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
940 000	2020

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	90890658			
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			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 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/IV1814>

## 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