

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Søndre Fjellbergodden 28, 3595 HAUGASTØL

 HOL kommune

 gnr. 74, bnr. 21

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 18735-1410

Referansenummer: TI1709

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i bindingsverk over en etasje. Opprinnelig byggeår er 1956. Senere er den tilbygget i 1977 og 2003.

Fritidsboligen er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Den fremstår med noe vedlikeholdsbehov. Avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er impregnerte takbord.

Takrenner av impregnert trevirke uten nedløp.

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

Vinduer av tre med kobla 1+1 glass, vinduer av tre kobla 2+1 glass og vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdør er staldør med lite vindu med 2-lags isolerglass. Biinngang har ytterdører av tre med lite vindu med 2-lags isolerglass. Stue har 2-fløyet terrassedør av tre med kobla 2+1 glass.

Trapp til hovedinngang av steiner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har lakkerte tregulv og keramiske fliser.

Vegger har behandlet og ubehandlet trepanel.

Himling har behandlet og ubehandlet trepanel.

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag og gulv på grunn av støpt betong.

Stue har åpen murt peis tilknyttet utvendig elementpipe av lettklinker.

Kjøkken/spisestue har åpen murt peis og vedovn tilknyttet teglsteinspipe.

Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft.

Innerdører er fyllingsdører i behandlet heltre furu. Den opprinnelige delen har fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Vegger har trepanel og keramiske fliser i dusj.

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Badet har en løsning med dusj som er opphøyd ift. det øvrige gulvet.

Smøremembran med ukjent utførelse på gulv (synlig membranmansjett i gulvsluk). Vegger utenfor dusj har trepanel uten noen form for tettesjikt bak. Gulvsluk av plast.

Plassbygd innredning av eik heltre med servant. Dusj avgrenset med vegg av glassbyggerstein.

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg (ikke funksjonstestet da denne var fuktstyrt).

Vaskerom:

Vegger har behandlet trepanel. Himling har behandlet trepanel. Gulv har keramiske fliser. Oppbygd sokkel rundt vaskemaskin.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på gulv. Vegger har trepanel uten noen form for tettesjikt bak. Gulvsluk av plast ble lokalisert under vaskemaskin og tørketrommel som ikke ble flyttet på.

Innredning med benkeskap i lakkert heltre med nedfelt servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har ingen ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning i heltre med skufferekke, vitrine, over- og underskap.

Benkeplate i heltre med nedfelt kjøkkenvask. Opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue har tremmegulv lagt på betonggulv. Vegger og himling har granpanel. Plassbygde benker i gran. Montert elektrisk badstuovn. Dør i herdet glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør og kobber.

Avløpsrør er av plast.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder 200 liter montert i berederrom.

El.tavle i stue/kjøkken med automatsikringer. Sikringsskap med automatsikringer og AMS-strømmåler plassert i biinngang. Røykvarslere ligger løst.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er antatt løsmasser.

Antatt ingen eller enkel drenering jmf. byggeår.

Ringmur er av murt gråstein og støpt betong. Tilbygg mot nord har støpt plate på grunnen.

Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Utvendig vann- og avløpsledninger av plast fra 2007. Innlagt vann fra egen borebrønn (grunnboret i 2007). Vann- og avløpsledninger er av plast.

Privat avløpsanlegg med tett tank til svartvann og gråvann tilknyttet spredegrøft antatt bygd i 2007 (året utslippstillatelse ble gitt).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

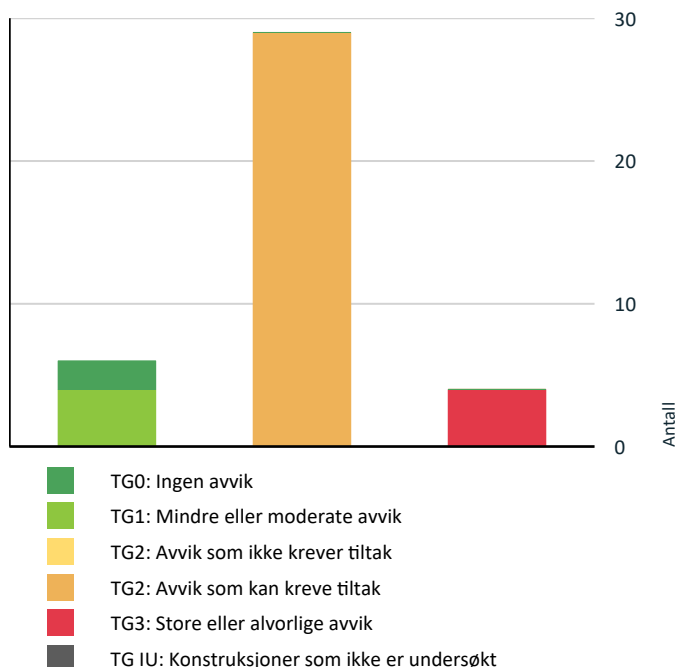
Ifølge kommunen finnes det ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.

Stabbur

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

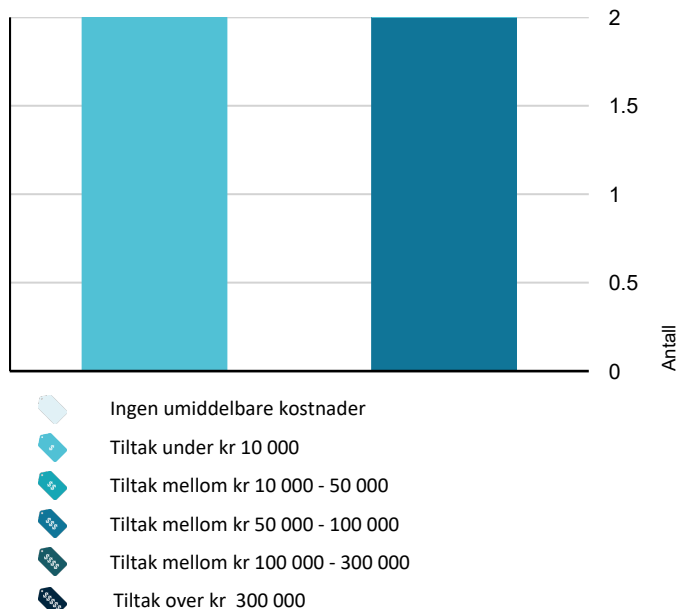
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over fritidseiendommen Gnr. 74 Bnr. 21 i Hol kommune. Rekvisitent er Advokatfirmaet Dahle AS. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med eier, samt gjennomgang av innhentede dokumenter. Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være tvangssalg i det frie marked. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Det er kun fritidsboligen som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Oppgitt av eier.

Standard

Normal standard sett i forhold til byggeåret med senere moderniseringsarbeider tatt i betraktning. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

Vedlikehold

Bygningen har et generelt vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygget soveromsfløy mot sør (byggemeldt dette året).
2003	Tilbygg	I forbindelse med tilbygg mot nord ble det lagt ny taktekking og skiftet kledning på hele bygningen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er impregnerte takbord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Takbordene har generelt noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

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



Viser overflate med værslitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av impregnert trevirke uten nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er generelt preget av elde/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Viser takrenne med elde/værslitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen har behov for vedlikehold/overflatebehandling. Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima.

Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen har fungert frem til nå med dette avviket. Lufting i værharde områder som her vil kunne være uheldig ift. snøinndrev.

! TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med kobla 1+1 glass, vinduer av tre kobla 2+1 glass og vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Utvendige overflater vinduer her generelt noe værslitasje. Det er vinduer på tilbygg mot nord som ikke har vannbrett over, det er ukjent hvordan dette er løst med tanke på inndrev av nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Forhold rundt manglende vannbrett bør undersøkes nærmere.



Viser vindu med værslitasje.



Viser vindu i stue preget av fukt innvendig.



Viser vinduer tilbygg mot nord uten vannbrett.

! TG 2 Dører

Ytterdør er staldør med lite vindu med 2-lags isolerglass. Biinngang har ytterdører av tre med lite vindu med 2-lags isolerglass. Stue har 2-fløyet terrassedør av tre med kobla 2+1 glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert generell slitasje på overflater og beslag. Terrassedør mangler beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører har behov for vedlikehold. Beslag må monteres på terrassedør for å lukke avvik.

! TG 1 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang av steiner.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv har lakkerte tregulv og keramiske fliser. Vegger har behandlet og ubehandlet trepanel. Himling har behandlet og ubehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

I stue har gulvfliser skader i form av sprekte og løse fliser i nordvestlig hjørne (ref. pkt. Grunnmur/fundamenter). Tregulv har en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet rund årsak til skade på gulvfliser må undersøkes nærmere før reparasjon kan foretas. Tregulv har generelt behov for vedlikehold, eventuelt utskifting.

Tilstandsrapport



Viser område med sprekte gulvfliser i stue.



Viser slitasje på gulvoverflate i stue/kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag og gulv på grunn av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i soverom 1 registrert en høydeforskjell på 10 mm over 2 meter og 12 mm over lengden av rommet. I stue/kjøkken ble det registrert 11 mm over 2 meter og 8 mm over lengden av rommet.

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

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderate til lave forekomster.

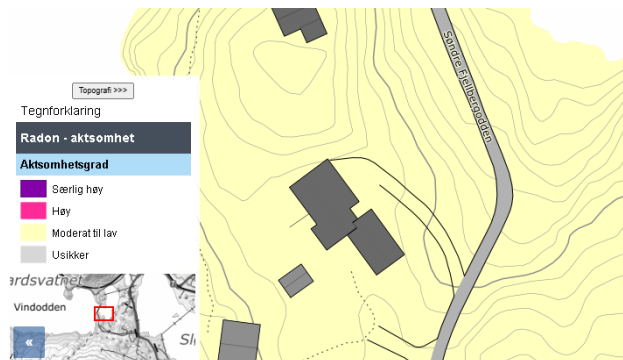
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig da hytta står på ringmur med luftet krypkjeller.



TG 2 Pipe og ildsted

Stue har åpen murt peis tilknyttet utvendig elementpipe av lettklinker. Kjøkken/spisestue har åpen murt peis og vedovn tilknyttet teglsteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Peisspjeld på peis i stue/kjøkken har løst håndtak, og lot seg ikke stenge. Vedovn står for nært brannmur/pipe. Vedovn har noe rust på overflater. Teglsteinspipe har en del avskalling over tak. Fundament elementpipe har riss/sprekk. Elementpipe mangler toppbeslag/pipehelle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokale utbedringer på ildsteder og piper for å lukke avvik.



Viser vedovn med avstand < 10 cm fra brannmur/pipe.

Tilstandsrapport



Viser teglsteinspipe med avskallinger.



Viser krypkjeller sett fra luke med materialer som er lagret.



Viser fundament elementpipe med riss/sprekk.



Viser krypkjeller sett fra ventilutsparing mot sør.

Krypkjeller

Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren pga. lav høyde. Krypkjelleren ble kun kun inspisert fra luke i grunnmuren og gjennom ventilutsparing mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lagret en del materialer på bakken i krypkjelleren, noe som er uheldig da det kan oppstå mugg- og råtesopper. Det er ikke lagt dampsperre på grunnen. Ventilasjonen er varierende i de ulike delene. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Organisk avfall (trevirke) som ligger på grunnen i krypkjelleren bør fjernes. Det bør legges dampsperre på grunnen i krypkjeller. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige dører

Innerdører er fyllingsdører i behandlet heltre furu. Den opprinnelige delen har fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert generell slitasje på overflater og beslag. Enkelte dører går dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører har et generelt behov for vedlikehold og justering.

Andre innvendige forhold

Det ble registrert ekskrementer etter mus i bad og spesielt i berederrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er ikke musetett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjøres, og åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn i bygningen. Skjulte skader i konstruksjoner kan ikke utelukkes da mus har tatt seg gjennom konstruksjoner og inn i bygningen.

Tilstandsrapport



Viser spor etter mus i berederrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra 2003 og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har trepanel og keramiske fliser i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant og nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i våtsone bak servant eller inntil dusjvegger. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav da det er montert dusjforheng og nisjevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, men det forutsetter det brukes med forsiktighet mtp. vannsøl.



Viser dør av tre i våtsone dusj.



Viser trepanel i våtsone servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Badet har en løsning med dusj som er opphøyd ift. det øvrige gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun gulvsluk i dusj, ikke ellers i rommet. Ved f.eks. en lekkasje i dusj vil vann kunne flomme ut i rommet og på sikt renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



Viser løsning med opphøyd dusj som er høyere enn dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse på gulv (synlig membran-mansjett i gulvsluk). Vegger utenfor dusj har trepanel uten noen form for tettesjikt bak. Gulvsluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på tettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er ikke benyttet mansjetter på rørgjennomføring i dusj. Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt utilstrekkelig utifra dagens krav.

- Dusjveggen fungerer som en kompenserende faktor ved å redusere belastningen på panelet fra dusjing.
- Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med stående panel, med unntak av selve dusjsonen som er kledd med fliser.

Basert på observasjonene er tettesjiktet gitt tilstandsgrad 3 (TG 3). Denne vurderingen er gjort på følgende grunnlag: Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen. Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjon foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer. I kostnadsestimater det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjukt i våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Viser gulvsluk i dusj



Viser utstikk av drenerør

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Plassbygd innredning av eik heltre med servant. Dusj avgrenset med vegg av glassbyggerstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate noe preget av fuktpåkjenning og diverse merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning har behov for vedlikehold.



Viser benkeplate med merker/slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg (ikke funksjonstestet da denne var fuktstyrt).

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende biinngang mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra 2003 og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har behandlet trepanel. Himling har behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant og nederst på vegger mot guvflis som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i våtsone bak servant. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, men det forutsetter det brukes med forsiktighet mtp. vannsøl.



Viser våtsone servant med trepanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser. Oppbygd sokkel rundt vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på gulv. Vegger har trepanel uten noen form for tettesjikt bak. Gulvsluk av plast ble lokalisert under vaskemaskin og tørketrommel som ikke ble flyttet på.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt utilstrekkelig utifra dagens krav.

Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med stående panel. Basert på observasjonene er tettesjiktet gitt tilstandsgrad 3 (TG 3). Denne vurderingen er gjort på følgende grunnlag: Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen. Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjon foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

I kostnadsestimater det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjukt i våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med benkeskap i lakkert heltre med nedfelt servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Innredning i heltre med skufferekke, vitrine, over- og underskap. Benkeplate i heltre med nedfelt kjøkkenvask. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har generell bruksslitasje på overflater og beslag. Mangler noe gesimslist på overskap. Benkeplate har noen skader, bla. sviskader ved platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning har behov for vedlikehold/reparasjon.

Tilstandsrapport



Viser skade i område platetopp.



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue har tremmegulv lagt på betonggulv. Vegger og himling har granpanel. Plassbygde benker i gran. Montert elektrisk badstuovn. Dør i herdet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun en ventil i himling. Badstuer skal ha ventilering både inn- og utluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen i rommet bør forbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er registrert manglende klamring av rør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Anlegget har behov for utbedringer.



Viser kobberledninger som ikke er klamret.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Skal avviket lukkes må det etableres lufting og mulighet for staking av anlegget.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert at det mangler utvendig deksler på spalteventiler, noe som vil kunne føre til inndrev av nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres deksel utvendig på spalteventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 200 liter montert i berederrom.

Årstill: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

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



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

El-tavle i stue/kjøkken med automatsikringer. Sikringsskap med automatsikringer og AMS-strømmåler plassert i biinngang.

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.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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?
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 Registrert utvendig jordkabel som ikke er overfylt eller beskyttet.

Generell kommentar

Det foreligger ingen dokumentasjon på at anlegget har blitt kontrollert senere år, og det er registrert mindre avvik, av den grunn anbefales en fullstendig kontroll av anlegget.

! 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.

Røykvarslere ligger løst.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Det finnes ikke slukkeutstyr (pulver- eller skumapparat).

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Røykvarslere er ikke fastmontert.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er antatt løsmasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Antatt ingen eller enkel drenering jmf. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur er av murt gråstein og støpt betong. Tilbygg mot nord har støpt plate på grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er avvik:

Det er tegn på at det har oppstått skader på tilbygg mot nord som følge av tele (ref. pkt innvendige overflater/skade på gulvfliser).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ringmur: Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Støpt plate tilbygg: Forholdene bør undersøkes nærmere, utbedring (frostsikring) må påregnes.



Viser ringmur med sprekk.

! TG 0 Terrengforhold

Fritidsboligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger av plast fra 2007. Innlagt vann fra egen borebrønn (grunnboret i 2007). Vann- og avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

! TG 1 Septiktank

Privat avløpsanlegg med tett tank til svartvann og gråvann tilknyttet spredegrøft antatt bygd i 2007 (året utslippstillatelse ble gitt).

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1977

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Antatt byggeår (byggemeldt dette året).

Beskrivelse

Oppført på lettklinkerblokker satt rett på terreng. Yttervegger av laftet tømmer. Ytterdør av tre. Vinduer med kobla glass med sprusser i ytre ramme. Saltak av tre tekket med torv. Dekke av bjelkelag med lakkert tregulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

110 m²/110 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue/kjøkken, Stue, Gang, Bad, Vaskerom, Badstue, 3 Soverom, Biinngang

Andre bygg: Stabbur

Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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 4 050 000

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

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rallarvegen 25 ,3595 HAUGASTØL 0 m² 1955 3 sov	26-05-2024	2 850 000	2 750 000		2 750 000	
2 Karistøltangen 58 ,3595 HAUGASTØL 0 m² 1980 0 sov	05-11-2023		2 500 000		2 500 000	
3 Fjellvegen 112 ,3595 HAUGASTØL 69 m² 1969 3 sov	15-03-2024	3 500 000	3 350 000		3 350 000	48 551
4 Karistøltangen 44 ,3595 HAUGASTØL 74 m² 1960 3 sov	13-08-2024	3 500 000	3 250 000		3 250 000	42 208
5 Haugastølvegen 114 ,3595 HAUGASTØL 44 m² 1952 2 sov	22-08-2024	1 950 000	1 800 000		1 800 000	35 294
6 Haugastølvegen 143 ,3595 HAUGASTØL 57 m² 1960 2 sov	14-05-2025	2 100 000	1 650 000		1 650 000	28 947
7 Haugastølvegen 316 ,3595 HAUGASTØL 81 m² 1982 3 sov	11-07-2024	2 390 000	2 300 000		2 300 000	28 395
8 Haugastølvegen 194 ,3595 HAUGASTØL 130 m² 1955 4 sov	22-04-2025	3 800 000	3 600 000		3 600 000	27 692

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

Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdsutgifter stipulert.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 910 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 950 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 030 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

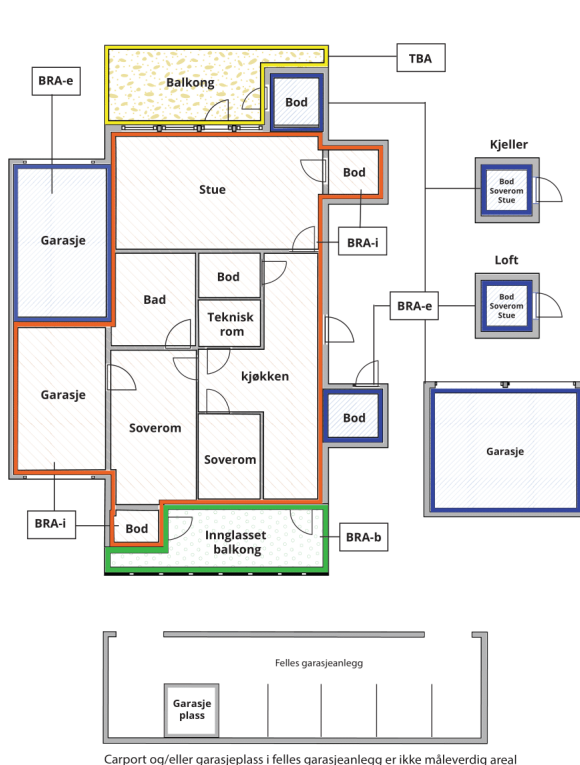
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	110			110		2	112
SUM	110					2	112
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Kjøkken/spisestue, Stue, Gang, Bad, Vaskerom, Badstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Biinngang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge kommunen finnes det ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	110	0
Stabbur	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør
	Tom Greni	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	74	21		0	7098.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søndre Fjellbergodden 28

Hjemmelshaver

Greni Tom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søndre Fjellbergodden ut mellom vannet Nygardsvatnet og Fjellbergkulpen. Avstand til Haugastøl er omlag 1,5 km. Avstand til Geilo som har de fleste fasiliteter er 25 km. Eiendommen ligger vendt mot sørvest og har utsikt og sol. Det er parkering like ved fritidsboligen.

På vinteren er det vinterparkering ved RV 7 ca. 700 m fra eiendommen. Område har gode muligheter for turer til fots, på ski og sykkel.

Adkomstvei

Vinterparkering ved RV 7.

Tilknytning vann

Privat borebrønn.

Tilknytning avløp

Privat avløp (svartvann til tett tank og gråvann til infiltrasjonsgrøft).

Regulering

Fritidsformål. Reguleringsplanen for Nygard

Om tomten

Tomten er en stor selveiertomt som fremstår som en naturtomt med noe glissen fjellbjørkeskog.

Tinglyste/andre forhold

Til eiendommen hører det med en tinglyst fiskerett. Fiskeretten gjelder fra egen strand.

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

300 000

År

1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et tvangsalg	Finnes ikke		Nei
Kommunale eiendomsopplysninger	13.06.2025		Gjennomgått		Nei
Avtale fiskerett.	09.06.1975		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TI1709>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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