





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Lyserhøgdevegen 17, 3540 NESBYEN  
 NESBYEN kommune  
 gnr. 58, bnr. 513

## Markedsverdi

**4 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 101 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 19962-1308

Referansenummer: AL6220

Autorisert foretak: Hammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Hammer

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.

Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker, tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.

Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse, til kontroll av arbeid.

Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:

- Taksering for finansering, salg m.v.
- Overtagelsesforretning
- Kontroll av håndverk
- Byggeledelse
- Prosjektledelse
- Kontroll og utførelse av våtrom
- Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

Uavhengig Takstingeniør

eivind@hammertakst.no

984 29 858



# 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig i et etablert hyttefelt 25 minutter unna Nesbyen sentrum med meget god utsikt.  
Hytten er fra 2016 med 4 soverom, åpen stue/kjøkkenløsning og stor terrasse med gode solforhold.  
Boligen er fundamentert med støpt ringmur i betong og plate på mark.  
Isolert bindingsverk, kledd med stående panel.  
Saltakkonstruksjon, teknet med trebord  
Boligen er i god stand og det er kun ordinært vedlikehold som må påregnes i kort fremtid.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med trebord og er besikket fra bakkenivå.  
Det er ikke registrert noen betydelige skjevheter langs mønet og det er ikke opplyst om istapper på vinterstid.

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål.  
Takvann ledes ut på terreng.

Boligen er bygget opp med isolert bindingsverk, kledd med stående panel.

Taket er bygget opp som saltakkonstruksjon med oppvarmet 2. etasje.  
Konstruksjonen er bygget opp med A- takstoler, samt sperrer i stuen i 1. etasje.

Vinduene i malt tre med 2 lags isolerglass.  
Vinduene er sidehengslet, hvor de slår utover.  
Eier har ikke opplyst om noen punkterte isolerglass.

Malt og isolerte ytterdører i tre med vindu.  
Terrasse/balkongdør i tre med isolerglass. Dørvrideren virker til å ha satt seg, slik at denne døren må være låst for å holdes lukket.

Terrasse bygget opp med bjelkelag med spaltegulv.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det hovedsaklig heltre bord, men flis i entré og våtrom.

På veggene, og i himling er det panel.  
Det må forventes bruksslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

Etasjeskiller i trebjelkelag, samt støpt plate på mark.  
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.  
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 10 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 15 mm. på tvers av enkeltrom/soner.  
Det er da noe høydeforskjell i gangen mellom entré og soverom.  
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle

kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.  
Eier opplyser om at det er montert radonsperre.

Det er montert en isolert stålpipeline, innvendig tilknyttet peisovn fra Dovre med glassplate på gulv foran illegg.

Rettløpstrapp i tre med vertikale balustre.

Innvendige fyllingsdører i heltre med speil.  
Enkelte av dørene tar i karm/terskel og burde justeres.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Flislagte vegger og panel i himling.  
Flislagt gulv med varmekabler.  
Det er flatt gulv utenfor dusjsonen, men ingen oppkant på membranen ved terskel.  
I dusjsonen er det slakt fall (mindre enn 1:100) slik at det kommer bruksvann utenfor dusjdørene ved bruk av dusjen.  
Sluk i plast med slukforhøyer e.l.  
Overgangen mellom membranen og sluket er ikke synlig og kan ikke bekreftes.  
Badet er innredet med vegghegt servant skap, vegghegt toalett med innebygget systerne og dusjhjørne med hengslede glassdører.  
Badet er ventilert via en ventil i yttervegg.  
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.  
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer.  
Profilerte fronter og det er montert komfyrvakt over induksjonstopp.  
Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og panel på vegger og i himling.  
Innredet med gulvstående vannklosett og vegghegt servantskap med overskap.  
Badstue med panel på vegger og i tak.  
Plassbygde seter og det er ventil i topp og bunn av vegge mot badet.  
Elektrisk badstueovn med timer, fast tilkoblet det elektriske anlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannføringen er med rør i rør, tilknyttet fordelerskap hvor overløpet ledes ut på gulv ved sluket.  
Fordelerskapet er lokalisert på teknisk rom.  
Stoppekran er tilgjengelig på teknisk rom  
Det er montert utekran på nordlig langvegg.

Avløpsrør i plast.  
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.

# Beskrivelse av eiendommen

Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget. Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad mm. og tilluft via ventil/spalter i vinduer.

200 liters varmtvannsbereder fra Høiax produsert i 2015. Fast tilkoblet strøm og det er sluk på gulvet for eventuelt lekkasjevann og overtrykksvann.

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer. Sikringsskapet er lokalisert i teknisk rom. I sikringsskapet er det da automatsikringer. Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider. Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

### LØSMASSER:

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Tilførte løsmasser ved bygging er ukjent.

### REFERANSE:

Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

Boligen er fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.

Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng. Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

Det er privat grunnboret vann og avløp tilknyttet eget renseanlegg på hyttefeltet.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

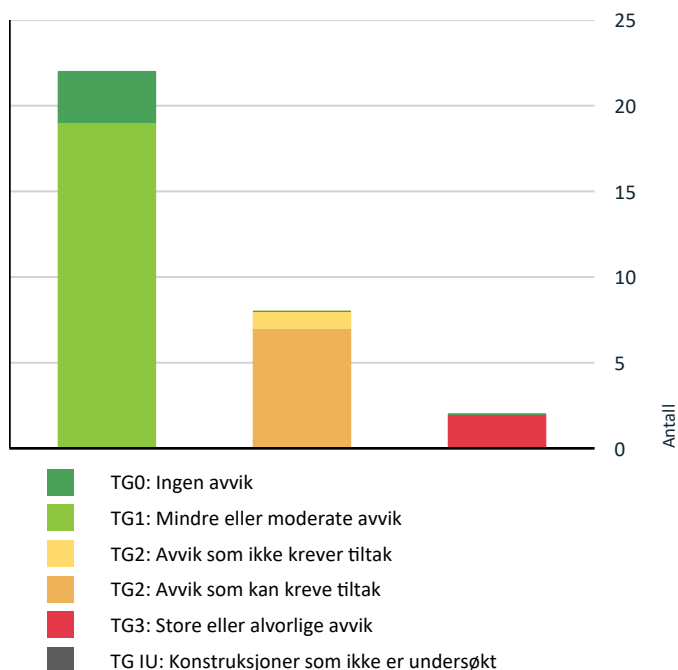
Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.

Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.

Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent. På nyere boliger er dette mindre vanlig.

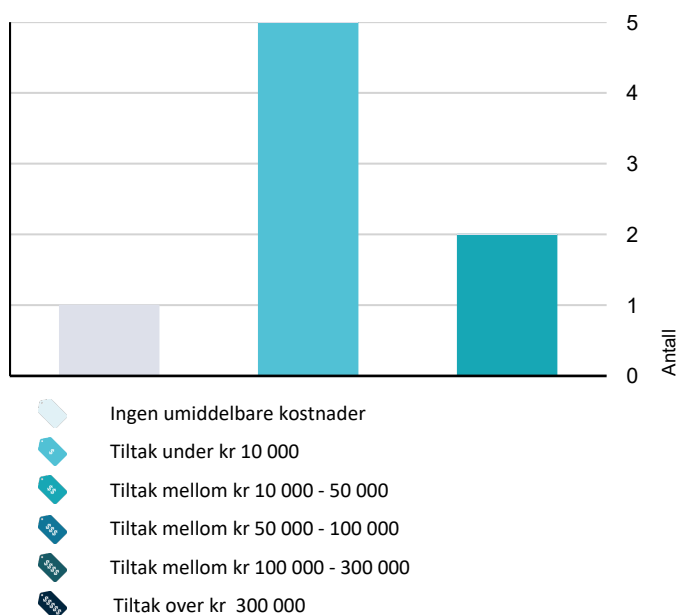
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)  
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

- ! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

- ! Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- ! Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er avvik:  
Enkelte av dørene tar i karm/terskel og burde justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Badet ble bygget med avvik på fallforhold på gulvet.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**

[Gå til side](#)

Det er avvik:



**Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2016

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med trebord og er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke registrert noen betydelige skjevheter langs mønet og det er ikke opplyst om istapper på vinterstid.

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er i lakkert stål.

Takvann ledes ut på terreng.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

**Konsekvens/tiltak**

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er bygget opp med isolert bindingsverk, kledd med stående panel.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taket er bygget opp som saltakkonstruksjon med oppvarmet 2. etasje.

Konstruksjonen er bygget opp med A- takstoler, samt sperrer i stuen i 1. etasje.

### TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduene i malt tre med 2 lags isolerglass.  
Vinduene er sidehengslet, hvor de slår utover.  
Eier har ikke opplyst om noen punkterte isolerglass.

## TG 2 Dører

Malt og isolerte ytterdører i tre med vindu.  
Terrasse/balkongdør i tre med isolerglass. Dørvrideren virker til å ha satt seg, slik at denne døren må være låst for å holdes lukket.  
Det er kun terrassedøren som er vanskelig å åpne/lukke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedøren må smøres/lukkemekanismen må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bjelkelag med spaltegulv.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

På gulvene er det hovedsaklig heltre bord, men flis i entrè og våtrom.  
På veggene, og i himling er det panel.  
Det må forventes bruksslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag, samt støpt plate på mark.  
Det kontrolleres skjevheter, stikkprøvebasert på tvers av rom og i en radius på 2 meter.  
Det er enkelte ujevnheter, som overstiger kravene til brukt bolig, hvor det er over 10 mm. forskjell innefor 2 meters måleavstand og/eller over 15 mm. på tvers av enkeltrom/soner.  
Det er da noe høydeforskjell i gangen mellom entrè og soverom.  
Kravene til brukt bolig er vesentlig lempet i forhold til krav til ny bolig.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.  
Eier opplyser om at det er montert radonsperre.

## TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert en isolert stålpipes, innvendig tilknyttet peisovn fra Dovre med glassplate på gulv foran illegg.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Innvendige trapper

Rettløpstrapp i tre med vertikale balustre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## TE 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i heltre med speil.  
Enkelte av dørene tar i karm/terskel og burde justeres.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte av dørene tar i karm/terskel og burde justeres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte av dørene tar i karm/terskel og burde justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TE 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i himling.

### 1. ETASJE > BAD

#### TE 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Det er flatt gulv utenfor dusjonen, men ingen oppkant på membranen ved terskel.

I dusjonen er det slakt fall (mindre enn 1:100) slik at det kommer bruksvann utenfor dusjdørene ved bruk av dusjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet ble bygget med avvik på fallforhold på gulvet.

Kravet skal ivareta at lekkasjevann ledes til sluk, slik at det ikke fører til fuktskader.

Ved dagligdags bruk er ikke dette noe å hensynta, og ved godt vedlikehold er risikoen lav, men fortsatt tilstede.

For å lukke avviket kan døren heves og om mulig, membranen skjøtes opp for å ivareta et vanntett sjikt på 15 mm. over ferdig gulv.

Kostnaden som er estimert forutsetter at skjøten av membran ved dør er mulig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### 1. ETASJE > BAD

#### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med slukforhøyer e.l.

Overgangen mellom membranen og sluket er ikke synlig og kan ikke bekreftes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt servant skap, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjhjørne med hengslede glassdører.

## 1. ETASJE > BAD

### TE 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via en ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

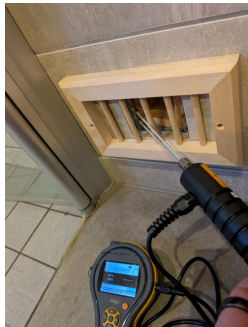
**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.

Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TE 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer.

Profilerte fronter og det er montert komfyrvakt over induksjonstopp.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TE 1 Avtrekk

Det er montert vifte over komfyr/platetopp som ledes ut i vegg/over tak.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TE 3 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalettrom med flislagt gulv og panel på vegger og i himling.  
Innredet med gulvstående vannklosett og vegghengt servantskap med overskap.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med panel på vegger og i tak.  
Plassbygde seter og det er ventil i topp og bunn av vegge mot badet.  
Elektrisk badstueovn med timer, fast tilkoblet det elektriske anlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannføringen er med rør i rør, tilknyttet fordelerskap hvor overløpet ledes ut på gulv ved sluket.  
Fordelerskapet er lokalisert på teknisk rom.  
Stoppekran er tilgjengelig på teknisk rom  
Det er montert utekran på nordlig langvegg.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.  
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

### TG 1 Ventilasjon

Det er ikke etablert noe eget anlegg for ventilering.  
Dette var ikke vanlig på tiden boligen ble bygget.  
Utskiftning av luft er derfor med avtrekk fra f.eks kjøkken, bad mm. og tilluft via ventiler/spalter i vinduer.

### TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereider fra Høiax produsert i 2015.  
Fast tilkoblet strøm og det er sluk på gulvet for eventuelt lekkasjevann og overtrykksvann.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.  
Sikringsskapet er lokalisert i teknisk rom.

# Tilstandsrapport

I sikringsskapet er det da automatsikringer.

Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

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.

**2016**

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**

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, brantilløp 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 varmtvannsbereder, jmfør 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**

## Generell kommentar

På generell basis bør det alltid utføres en kontroll av el anlegget etter endringene som trådte i kraft 01.2022.

Dette er en enkel visuell kontroll og tar ikke stilling til tilstanden på det elektriske anlegget.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### LØSMASSER:

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Tilførte løsmasser ved bygging er ukjent.

#### REFERANSE:

Data er innhentet fra åpent tilgjengelig kartverk på nettet, generert av Norges Geologiske Undersøkelser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på ringmur og såle i betong med støpt plate på mark.

### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng.

Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat grunnboret vann og avløp tilknyttet eget renseanlegg på hyttefeltet.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

#### Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**101 m<sup>2</sup>/101 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Entré, 2 Stuer, Kjøkken, Toalettrom, Bad, Badstue, Teknisk rom, 4 Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 750 000**

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 4 700 000**

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**

**4 750 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 750 000**

## Markedsvurdering

### MARKEDSVERDI:

Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.

Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.

### PANTEKURANS:

Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.

### SALGBARHET:

Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 4 - 5 millioner i dette området.

### GENERELT/ANDRE FORHOLD:

Området er landlig og forholdsvis usentralt.

Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.

### TEKNISK VERDI:

Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.

### EIENDOMSVERDI:

Det er gjort en vurdering mot Eiendomsverdi (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lyserhøgdevegen 43 ,3540 NESBYEN 0 m <sup>2</sup> 0 0 sov			4 450 000			
2 Lyserhøgdevegen 16 ,3540 NESBYEN 0 m <sup>2</sup> 2022 0 sov	11-12-2022		<b>4 300 000</b>		4 300 000	
3 Lyserhøgdevegen 56 ,3540 NESBYEN 87 m <sup>2</sup> 2023 3 sov	15-10-2023	4 200 000	<b>4 209 625</b>		4 209 625	<b>48 386</b>
4 Lyserhøgdevegen 17 ,3540 NESBYEN 97 m <sup>2</sup> 2016 4 sov	28-10-2021	4 100 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>40 722</b>
5 Lyserhøgdevegen 36 ,3540 NESBYEN 125 m <sup>2</sup> 2018 5 sov	10-09-2018	4 250 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>33 600</b>
6 Lyserhøgdevegen 24 ,3540 NESBYEN 126 m <sup>2</sup> 2017 4 sov	07-09-2017	4 200 000	<b>4 100 000</b>		4 100 000	<b>32 540</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	Kr.	<b>3 500 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **3 500 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

Kr. **1 200 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	Kr.	<b>4 700 000</b>
--	-----	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	85			85	45		85
2. etasje	16			16		17	33
<b>SUM</b>	<b>101</b>				<b>45</b>	<b>17</b>	<b>118</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>101</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trappegang, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bad, Badstue, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2		
2. etasje	Stue, Soverom, Soverom 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført. Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at brukes stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen. Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent. På nyere boliger er dette mindre vanlig.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	95	6

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2025	Eivind Hammer	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	58	513		0	1231.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Lyserhøgdsvegen 17

#### Hjemmelshaver

Khan Jonny

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt ca. 25 minutter med bil fra Nesbyen sentrum.

Nesbyen er en kommune i landskapet Buskerud i Viken fylke. Den grenser i nord mot Gol, i øst til Sør-Aurdal, i sørøst til Flå, i sørvest til Nore og Uvdal, og i vest til Ål. Administrasjonssenteret er tettstedet Nesbyen.

Kommunen er en betydelig turistkommune. På begge sider av dalen er det veier som fører inn til fjellområder med setre og hyttegrender.

Det drives også aktivt jord- og skogbruk i kommunen, men de fleste brukene er små.

Høyeste fjell er Hallingnatten (1314 moh.)

Nesbyen har en befolkning på 3299 i 2023.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.

Informasjon fra vegvesenet: PV1373

(PV = Privat veg)

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Hytten er tilknyttet et lokalt renseanlegg på hyttefeltet.

### Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse

Plan id: Lyseren

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser.

Ellers er det plenarealer rundt boligen og gjerde i tomtegrensen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 950 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	Redaksjonell endring av språk o.l.

# 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 brukeren 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 ulike definisjoner 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/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/AL6220>

## 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