

Tilstandsrapport



Enebolig



Bygdinvegen 1136, 2943 ROGNE



ØYSTRE SLIDRE kommune



gnr. 45, bnr. 141

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 11138-1451

Referansenummer: TM1792

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024163, 2025199



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



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 • tilleggssbygg 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.



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.



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

Eiendommen er beliggende i Rogne i Øystre Slidre kommune. Kort avstand til kollektiv transport, barnehage, skole og idrettsanlegg. Gode fritidsmuligheter i kommunen. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 11 km. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover dalføret. Ligger nær/nedenfor fylkesvei 51 der støy må påregnes.

Boligen er oppført over ialt fire etasjer med kjeller, underetasje, 1.etasje og loft. Byggeår er 1949 og tilbygd og totalrenovert utvendig i 2001.

Den er generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til isolasjon, fuktsikring og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført.

Boligen er har foretatt kontinuerlig vedlikehold/oppgradering og i god stand tatt alder i betraktning, men bemerket avvik som er påvist skyldes i all hovedsak normal elde og bruksslitasje med enkelte unntak.

For ytterligere opplysninger se rapport.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Ukjent drenering, det er registrert knotteplast ved mur på gavlvegg i øvre del. Jmf eier ble denne delen med garasje utbedret vedrørende tilbygg i 2001 og tettesjikt over garasje etablert.

Registrert foretatt utvendig isolering av gavlvegg mellom terrasse og garasje

Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein, støpt gulv av betong i kjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning med tømmermannspanel, liggende bordkledning i raust.

Foretatt renovering med utlektning, etterisolering, vindtetting og ny kledning i 2001.

Saltakkonstruksjon med takstoler, synlig undertak av undertaksplater.

Takkonstruksjonen ble skiftet/renovert i 2001, der ble tidligere takkonstruksjon skiftet og etablert ny. Det er fra loftetasjen etablert spongulv for lagerplass, ellers kaldtloft der evt. forbedring av lufting må ettersees.

Taktekkingen er av betongtakstein. Montert takrenner med nedløp av sort lakkert stål. Takstigertrinn på tekking.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og avtagbare sprosser.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse utifra stue og hovedsoverom. Ytterdør av malt tre, adkomst til kjeller.

Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslått tettesjikt og trelemmer, montert rekkverk. Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslått gulv/tettesjikt, montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med beleg, laminat og parkett. Fliser i vindfang. Tregulv i soverom i kjeller.

Vegger er kledd med malte plater, plater, tapet, trepanel og mdf. Himling er kledd med malte takess plater, trepanel og mdf.

Kjeller innredet med soverom, bod og bad.

Soverom har tregulv, trepanel på vegger og mdf himling.

Bod/teknisk rom har gulv av betong. Veggene har betong/mur og trepanel i himling.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold i treverk, noe høyere utslag i betongkonstruksjon.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

To løps teglsteinspipe, sotluker er plassert i kjeller.

Vedfyrt kamin plassert i stue. Vedovn med ubrennbar plate på to soverom.

Trapp av tre med lakkert overflate fra 1.etg til loft. (fra 2002)

Trapp fra byggeår mellom 1.etg og underetasje, trinn er belagt med vinylbelegg og montert rekkverk av malt tre.

Trapp av malt tre til kjeller fra underetasje.

Innvendig har boligen finèrdører, heltredører, en dør av malt trefylling og glassfelt til vindfang. Terrassedør isolert med glassfelt til loft.

Garderobeskap i malte plater på to soverom.

Garasje har betonggulv, veggkonstruksjon og tak i

betongkonstruksjoner. (en vegg kledd med trepanel mot bolig)

Leddport i aluminium og ytterdør isolert fra garasje til bolig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra 2001. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2001. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er belagt med fliser, himling er kledd med mdf.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdør/vegger.

Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning.

Det er ingen ventilerings.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad fra 2005, Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2005. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med MDF.
Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp sluk ved hjelpesluk, kun 5 mm høydeforskjell på hovedsluk, lokalt fall på gulv er under krav til hovedsluk og tilstrekkelig på hjelpesluk der lokalt fall i dusj er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Bad har montert klosett, servant, dusj med glassdør/vegg og opplegg til vaskemaskin.
Baderomsinnredning i folierte plater med over og underskap, speil med belysning.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.
Det er ingen ventiler fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Oppgradert vannrør i forbindelse med renovering av bad.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel. Montert vannmåler.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

Sikringskap med skrusikringer og fjernavleser plassert i trappegang 1.etasje. Avleser er skiftet i 2016.
Foretatt elkontroll i 2023, rapport er fremlagt.

Montert røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr med brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidet tomt med gressplen og div.beplanting i bratt/skrånende terreng, ellers naturtomt ved lauvskog ca 540 m.o.h. Flaggstang.
Forstøtningsmurer er av betong ved innkjørsel og ned til garasje.
Forstøtningsmur av betong og sparestein til kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	257 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

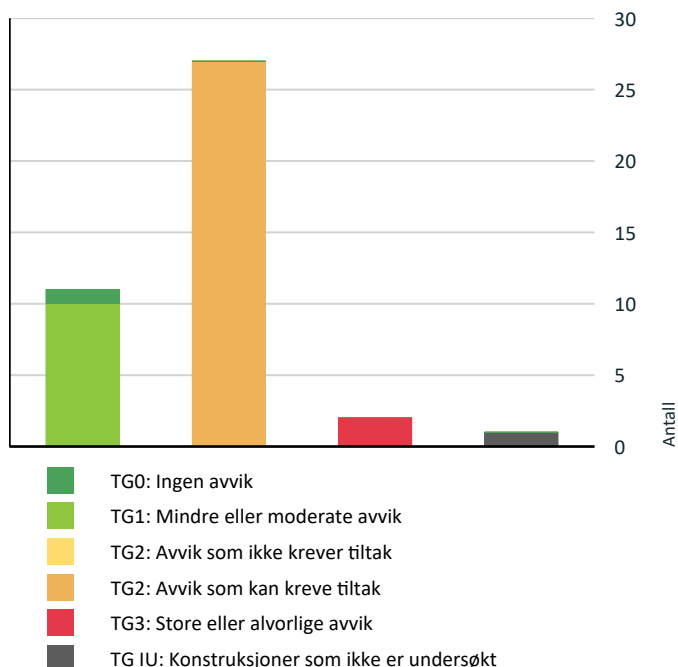
Det foreligger byggetegninger fra 1947 og tilbygg/fasade i 2000.

(1.etasje har endret bruk i et rom der deler av stue er dels byggemeldt som to rom et soverom jmf tegning i 1947, men oppgitt endret bruk i byggetegning fra 2000)

Det er avvik i bruk av kjeller og underetasje, men i 2025 foretatt bruksendring av etasjene godkjent i kommunen.

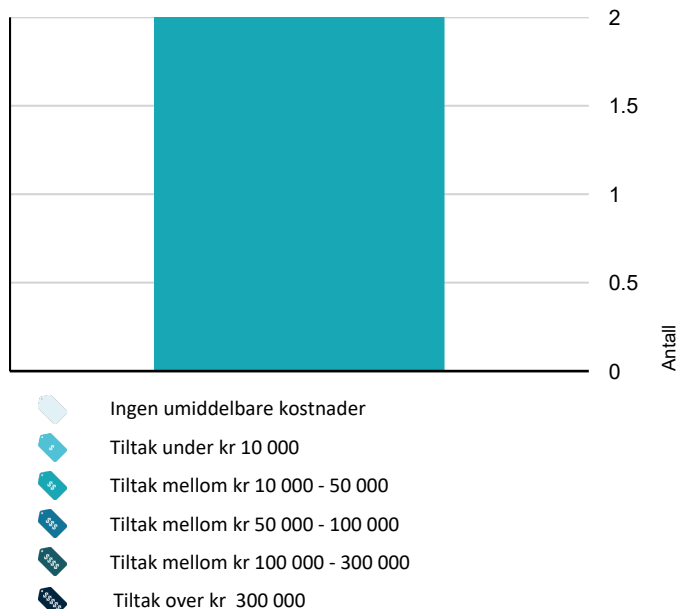
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 45/141 i Øystre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Garasje	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, jmf byggetegninger er trolig byggemeldt i 1947.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2001	Modernisering	Totalrenovert utvendig med yttervegger, vinduer, tak mm i 2001-2002
2001	Tilbygg	Tilbygd inngangsparti med vindfang og fasadeendring
2001	Modernisering	Bad i kjeller
2005	Modernisering	Bad i underetasje
2010	Modernisering	Innvendig malt og oppusset enkelte rom i tidsperiode 2010-2014, ellers div. oppgradering oppgjennom årene.
2014	Modernisering	Ytterdør

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mosedannelse på tekking, opplyst om enkelte skadet takstein i forbindelse med storm for noen år siden da det var skade på pipestein. Pipe ble utbedret med ny pipehatt i 2022, men gjenstår arbeid på tak og må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 1 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sort lakkert stål. Takstigeitrinn på tekking.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med tømmermannspanel, liggende bordkledning i raust.

Foretatt renovering med utlektning, etterisolering, vindtetting og ny kledning i 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

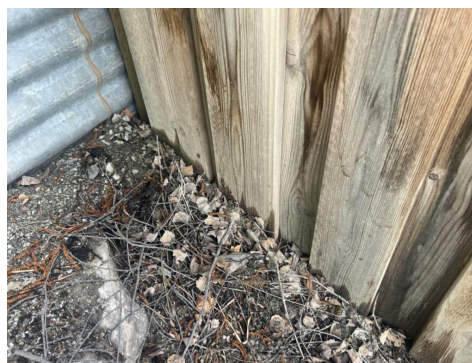
Vedlikeholdsbehov av ytterkledning, vinds kier mm.

Kledning mot terreng i øvre kant ved garasje er ubehandlet, ligger nært terreng og er fuktutsatt.

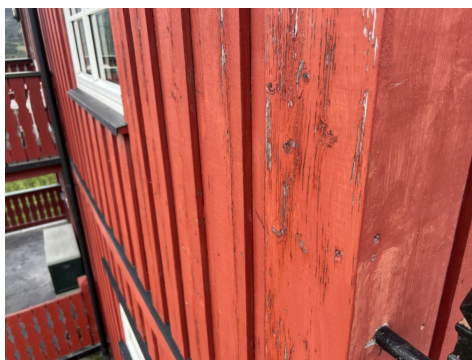
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.



Utsatt for fuktpåkjenning ved garasje



Vedlikeholdsbehov av yttervegg

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkkonstruksjon med takstoler, synlig undertak av undertaksplater. Takkkonstruksjonen ble skiftet/renovert i 2001, der ble tidligere takkonstruksjon skiftet og etablert ny. Det er fra loftetasjen etablert spongulv for lagerplass, ellers kaldtloft der evt. forbedring av lufting må foretas/ettersees.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og avtagbare sprosser.

Årstill: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende innpussing av kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse utifra stue og hovedsoverom.

Ytterdør av malt tre, adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør utifra stue 1.etasje og soverom underetasje er preget av vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vedlikeholdsbehov

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslåt tettesjikt og trelemmer, montert rekkverk.

Overbygd terrasse på 9 kvm. Oppført i trekonstruksjon med beslag/plateslåt gulv/tettesjikt, montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

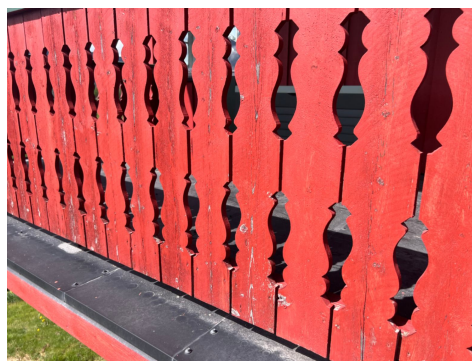
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

(omhandler rekkverk fra terrasse i stue 1.etasje)
Vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Medtatt lokale tiltak for å lukke avvik.



Vedlikeholdsbehov

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med beleg, laminat og parkett. Fliser i vindfang. Tregulv i soverom i kjeller.

Vegger er kledd med malte plater, plater, tapet, trepanel og mdf. Himling er kledd med malte takess plater, trepanel og mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

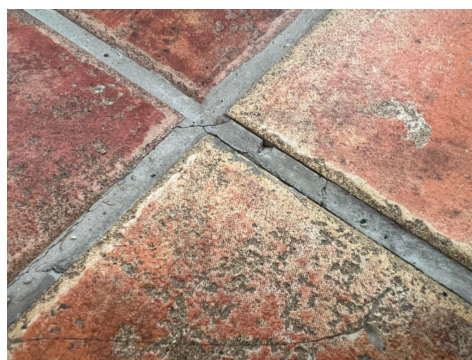
Bom (hullrom) i enkelte fliser i vindfang, sprekkdannelse i fuge.

Normal slitasjegrade på overflater der det er oppusset i ulike årstall, men fremstår generelt som godt vedlikehold og lav slitasjegrade tatt alder i betrakning.

Slitasje på enkelte overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte bygningsdeler/rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterligere utskifting vil dette overstige estimat)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Bom (hullrom) med sprekkdannelse i fuge på fliser i vindfang

Tilstandsrapport



Stedvis slitasje på overflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 12 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet. Større avvik i underetasje er registrert i bla. gulv i trapperom og soverom. Oppretting/tiltak bør foretas/vurderes.

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

To løps teglsteinspipe, sotluker er plassert i kjeller. Vedfyrt kamin plassert i stue. Vedovn med ubrennbar plate på to soverom.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Tilsyn med feiing foretatt i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avstand mellom brennbart material og skorstein er stedvis for nært brennbart materiale ihenhold til krav.

Røykrør på vedovner fra soverom er for nært ihenhold til krav om avstand for mellom røykinnføringer.

En sotluke har manglende ubrennbart materiale under på deler av gulv.

Generelt anbefales rehabilitering av piper fra tidsperiode med innerør. (ikke medtatt i kostnadsestimat og kommer evt. itillegg)

Eier opplyser om at det er foretatt tilsyn i 2025, opplyst om ingen avvik. (rapport er ikke fremlagt)

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.



Brennbart material er inntil skorstein



Røykinnføringer er for nært

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller innredet med soverom, bod og bad.

Soverom har tregulv, trepanel på vegger og mdf himling.

Bod/teknisk rom har gulv av betong. Veggene har betong/mur og trepanel i himling.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold i treverk, noe høyere utslag i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Tregulv i soverom er trolig lagt flytende og er dels knirk med løst gulv. Sprekk i mur i yttermur, anbefales at det holdes under tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltaksbehov av gulv bør vurderes.



Ved overflatesøk av betongkonstruksjon var det fuktutslag



Hulltaking foretatt mot innredet vegg i kjeller, uten fuktutslag i treverk. Bør holdes under tilsyn da dette er en utsatt konstruksjon

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre med lakkert overflate fra 1.etg til loft. (fra 2002)
Trapp fra byggeår mellom 1.etg og underetasje, trinn er belagt med vinylbelegg og montert rekkverk av malt tre.
Trapp av malt tre til kjeller fra underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lavt rekkverk i trapp til underetasje, ellers må alder hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.



Lav rekkverkhøyde

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører, heltredører, en dør av malt trefylling og glassfelt til vindfang. Terrassedør isolert med glassfelt til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal brukslitasje ihenhold til alder, tilstandsgrad satt utifra alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke med umiddelbart tiltaksbehov.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i malte plater på to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal brukslitasje ihenhold til alder, tilstandsgrad utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 2 Garasje

Garasje har betonggulv, veggkonstruksjon og tak i betongkonstruksjoner. (en vegg kledd med trepanel mot bolig)
Leddport i aluminium og ytterdør isolert fra garasje til bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst om det kan forekomme innvendig fukt i garasje ved mye nedbør, vårvann/snøsmelting. På befaring var det vannspeil på gulv i et begrenset område og fukt på yttermurer mot terreng. Eier opplyser om at adkomst/konstruksjon ovenfor er skiftet, men bergnabb ved lekkasjeområde som trolig er årsak da tettesjikt rundt denne var begrenset. Må holdes under tilsyn og evt. tiltak vurderes. Fra utvendig dette ble utettheter i tettewsjikt registrert og nærliggende medvirkende årsak.

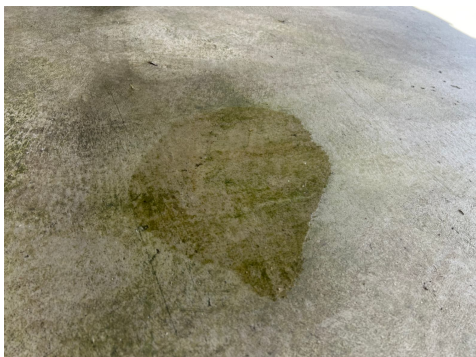
Registrert sprekk i mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forholdene må holdes under tilsyn og skulle det endres må tiltak påregnes.

Tilstandsrapport



Fukt/vannspeil på gulv under befarings



Fuktutslag på yttermur



Sprekkdannelse på yttermur



Fukttinnsig

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad fra 2001. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2001. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser, himling er kledd med mdf.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

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.



Vann fra baderomsgulv kan ikke ledes fritt til sluk da bunn mot dusj er tett og spalte bør etableres

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fra rørgjennføring under servant er det registrert tettesjikt trolig benyttet smøremembran, men ikke rørmansjett. Fra sluk var ikke tettesjikt eller slukmansjett registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Bad er lite brukt, trolig ikke skade som følge av avvik, bør vurderes midlertidig utbedring og montering av dusjkabinnet. Ved videre bruk må avvik hensyntas.

Tilstandsrapport



Ikke tettesjikt under klemring



Synlig tettesjikt ved rør, men ikke mansjetter

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdør/vegger.
Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning.

KJELLER > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles fuktverdier over normalt fuktnivå. Trolig årsak er kombinert med rom passert i kjeller og yttermurer fra terreng/grunn der fuktinnslag kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.



Ved overflatesøk var det fuktutslag

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2005, Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2005. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med mdf.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp sluk ved hjelpesluk, kun 5 mm høydeforskjell på hovedsluk, lokalt fall på gulv er under krav til hovedsluk og tilstrekkelig på hjelpesluk der lokalt fall i dusj er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- 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.

Ansees ikke som tiltaksbehov da det er oppbrett ved terskel, men må påregne at forbruksvann i dusj kan bli liggende da det ikke er fall i dusj og tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt, men det er registrert tettesjikt korrekt under klemring fra begge sluk,

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, dusj med glassdør/vegg og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med over og underskap, speil med belysning.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt fra gang, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Innredning fungerer forsåvidt til dagens bruk, men det er ikke etablert opplegg for bla. vaskemaskin mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag



Slitasje på innredning

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Oppgradert vannrør i forbindelse med renovering av bad.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting utført med durgoventil i kjøkkenskap, anbefales bør føres over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel. Montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Sikringskap med skrusikringer og fjernavleser plassert i trappegang 1.etasje. Avleser er skiftet i 2016.

Foretatt elk kontroll i 2023, rapport er fremlagt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

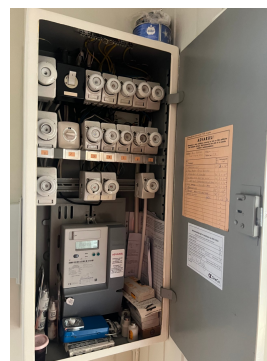
Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

Men som følge av eldre anlegg og skrusikringer må det foretas etterhvert oppgraderinger. (TG 2)



Sikringskap

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Montert røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr med brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering, det er registrert knotteplast ved mur på gavlvegg i øvre del. Jmf eier ble denne delen med garasje utbedret vedrørende tilbygg i 2001 og tettesjikt over garasje etablert i 2016. Registrert foretatt utvendig isolering av gavlvegg mellom terrasse og garasje

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Må holdes under tilsyn, det forekommer lekkasje i garasje og overgang bør undersøkes, fra tettesjikt over garasje er det en forhøyning ved opplyst bergnabb som trolig årsak. Steinmasser på ene siden mot vest er løsmasser, der masser bør sikres bedre og kan skli ut, foretatt kun midlertid tiltak.
- Ellers er det ikke foretatt drenering av bolig og tiltak kan ikke utelukkes, men tid for utskifting må holdes under tilsyn om forholdene endrer seg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Må holdes under tilsyn, tiltaksbehov i garasje kan forekomme.



Utetthet tettesjikt over garasje



Fare for utsig av masse

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Må hensyntas alder på konstruksjon, der fukt påvirkning over tid har innvirkning på levetid og må hensyntas. Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes. Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

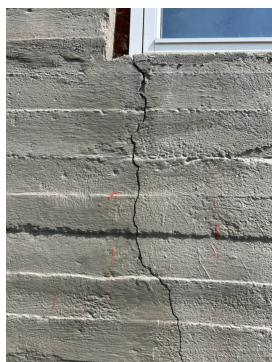
Tilstandsrapport



Sprekk i yttermur



Forvitring og deformasjon av mur



! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong ved innkjørsel og ned til garasje.
Forstøtningsmur av betong og sparestein til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Rekkverkhøyde er for lav, samt åpninger i rekkverk over krav der sikringstiltak bør foretas.

Avflassing/forvitring av mur og avflassing av puss.

Støttemur til kjeller er utifra alder uten armering, registrert sprekker og dels utgliding.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:



Avflassing



Rekkverk har lav høyde og for store åpninger der sikringstiltak bør foretas ved inngangsparti og ved støttemurer

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

257 m²/257 m²

Enebolig: 4 Soverom, 2 Bod, 2 Bad, 2 Trapperom,
Garasje, Vindfang, Kjøkken, 2 Stuer

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 2 850 000

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

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bergavegen 59 ,2943 ROGNE 105 m ² 1967 3 sov	14-11-2022	1 900 000	2 300 000		2 300 000	21 905
2 Øvrebygdsvegen 547 ,2917 SKRAUTVÅL 98 m ² 1975 3 sov	04-08-2021	1 800 000	2 000 000		2 000 000	20 408
3 Kjøllstadvegen 77 ,2943 ROGNE 131 m ² 1963 3 sov	14-09-2023	1 600 000	2 200 000		2 200 000	16 794
4 Gamlevegen 62 ,2943 ROGNE 187 m ² 1950 4 sov	18-09-2024	3 250 000	3 050 000		3 050 000	16 310
5 Vestsidvegen 6 ,2943 ROGNE 149 m ² 1967 3 sov	27-05-2025	2 500 000	2 250 000		2 250 000	15 101
6 Vestsidvegen 49 ,2943 ROGNE 209 m ² 1950 4 sov	03-02-2025	3 370 000	2 900 000		2 900 000	13 876
7 Bygdinvegen 1153 ,2943 ROGNE 166 m ² 1990 3 sov	17-08-2020	1 900 000	1 950 000		1 950 000	11 747
8 Gamlevegen 37 ,2943 ROGNE 231 m ² 1945 3 sov	29-11-2017	1 750 000	1 750 000		1 750 000	7 576

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.

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Enebolig

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)				
Kjeller	34			34			34
Underetasje	107			107	9		107
1.etasje	78			78	9		78
Loft	38			38		14	52
SUM	257				18	14	271
SUM BRA	257						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, Bod, Bad		
Underetasje	Trapperom, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Garasje		
1.etasje	Vindfang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Spisestue		
Loft	Bod		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger fra 1947 og tilbygg/fasade i 2000.

(1.etasje har endret bruk i et rom der deler av stue er dels byggemeldt som to rom et soverom jmf tegning i 1947, men oppgitt endret bruk i byggetegning fra 2000)

Det er avvik i bruk av kjeller og underetasje, men i 2025 foretatt bruksendring av etasjene godkjent i kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Rømningsvei fra soverom i underetasje bør undersøkes og tiltak vurderes.

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)
Enebolig	166	91

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Marit Hovi Trandokken	Kunde
28.5.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Marit Hovi Trandokken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	45	141		0	1100 m ²	Areal er ifølge grensegang i mai 2024, men ca areal der avvik kan forekomme.	Eiet

Adresse

Bygdinvegen 1136

Hjemmelshaver

Trandokken Marit Hovi

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme, anbefales oppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Rogne i Øystre Slidre kommune. Kort avstand til kollektiv transport, barnehage, skole og idrettsanlegg. Gode fritidsmuligheter i kommunen. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 11 km. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover dalføret. Ligger nær/nedenfor fylkesvei 51 der støy må påregnes.

Adkomstvei

Adkomst med innkjørsel fra riksvei 51 fra naboeiendom, asfaltert innkjørsel og asfaltert gangvei til hovedinngang på overside, naturvei til garasje. Parkering på tomt eller i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (privat stikkledning er lagt via naboeiendom/næringseiendom der grunnet div. tilbygg/utbygg på eiendommen er fordeler og stoppekran plassert i kjeller på denne eiendommen, vannledning med varmekabel skiftet i 1988. (naboeiendom har skiftet eier i senere tid, jmf eier er nåværende eier opplyst om forholdet)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (jmf eier ble avløpsledning etablert i 1978)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen, dels avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Eiendommen er beliggende i rød-og gul støysone mot fylkesvei, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gressplen og div.beplanting i bratt/skrånende terreng, ellers naturtomt ved lauvskog ca 540 m.o.h. Flaggstang.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger fra opprinnelig bygg i 1947 og tilbygg i 2000		Fremlagt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.04.2024	Kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	30.05.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Bekreftelse vannavtale fra 1985			Gjennomgått		Nei
Grense gått opp med naboeiendom 6.5.24			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2024	
2	10.06.2024	
3	20.03.2025	
4	02.06.2025	

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/TM1792>

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