

Tilstandsrapport

📍 Raskebakkin 11, 2910 AURDAL

📖 NORD-AURDAL kommune

gnr. 96, bnr. 2

Markedsverdi

3 950 000

Areal (BRA): Enebolig. 250 m², Anneks 30 m², Uthus 45 m²



Befaringsdato: 19.01.2024

Rapportdato: 25.01.2024

Oppdragsnr.: 10666-1372

Referansenummer: CT1283

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid

Uavhengig Takstingeniør

martin@valdrestakst.no

911 23 253



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 strakstiltak 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

Bygningen er gammel, men oppgradert både utvendig og innvendig i tidsrommet 2001 - 2006 og fremstår i god stand. Ytterveggene ble lektet ut og inn og isolert, det ble skiftet vinduer og dører, komplett nytt tak i 2020.

Det samme med annekset det er oppgradert og fremstår i bra stand.

Uthuset benyttes til ved og redskapsbod.

Enebolig. - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med taksteinsplater, komplett nytt tak i 2020. Tekkingen er ikke besiktiget da det ved befaring låg snø.

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

Nye renner i 2020.

Opprinnelig oppført i tømmer. Veggene er renoveret - rettet opp, lektet ut utvendig, isolert og panelt, det samme innvendig, tykke vegger. Plassbygd tak-konstruksjon med innredet loft. Kaltloft er godt isolert.

Det er skiftet vinduer i flere omganger og det er forskjellige type vinduer, fra tre lags glass til koblede med 1+1 lags glass.

Overbygget inngangsparti med tofløyet inngangsdør. Bra dør og bra lås.

Dør ut fra det soverom mot syd er noe mer slitt. Terrasseplatting i enden av huset, denne er ikke besiktiget pga snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV, noe forskjellige typer gulvoverflater.

Første etasje, flis med varmekabel i vindfang og entre, belegg i tre av soverommene, kjøkken og stue, furugulv i to soverom, oppholdsrom og kjøkken, belegg med varmekabel i bad/vaskerom. Andre etasje. Flis med varmekabel i trappegang til andre etasje, malt tregulv i trappegang, parkett i kjøkken/spisestue, lakkert furugulv i stue, belegg på gulv i soverommene, bad med støp gulv med varmekabel og belegg.

Tredje etasje/loft. Lakkert tregulv i samtlige rom utenom i begge badene hvor det er belegg med varmekabel.

VEGGER.

Første etasje, her er det stort sett panel ubehandlet og malt, malte plater i to av soverommene og baderomsplater i bad/vaskerom.

Andre etasje, her er det malt panel i trappegang, tapet på vegger i samtlige soverom og soveromsgang, baderomsplater på bad/vaskerom, brystnings-panel i kjøkken/spisestue, malt panel i stue.

Tredje etasje. Panel på vegger i alle rom utenom i badene hvor det er baderomsplater.

HIMLINGER.

Malte plater og malt panel i himlinger i første og andre etasje, panel i himling i tredje etasje/loft. Overflater på gulv, vegger og himlinger er fra huset ble oppgradert i tidsrommet 2001 -2007 og viser slitasje.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Bjelkelaget mot kjeller er besiktiget i krypkjeller og er oppgradert med ny isolasjon og stubbelofts-plater i 2001-2006. Bjelkelaget mellom første og andre og andre og tredje er trebjelkelag antatt isolert med flis og isolasjon der gulvene er tatt igjen.

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.

Denne bygningen er oppført lenge før forskriften kom og ar ikke radonsperre.

Elementpipe, antatt fra oppussing i 2001-2006.

Ildsted. Montert peisovn i stue i første og andre etasje. Ellers fyres det med to luft-luft varmepumper (nye i 2022,) varmekabler og panelovner.

Krypkjeller er besiktiget og er tørr.

Malt repostrapp mellom første og andre etasje, rett malt trapp mellom andre og tredje etasje. Heltre fyllingsdører, malte og umalte, gamle og nyere dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom bygd i tidsrommet ca 2006.

Bad/vaskerom, baderomsplater på vegger, malt panel i himling med bjelker.

Ca 15 mm fall på gulvet + 23 mm høy terskel med opptrukket beleg.

Belegg under klemring i sluket. Belegg på gulvet lagt med hulkil.

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett, dusjkabinett stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte i vegg.

Tatt hull fra soverom bak vaskemaskin og skyllekum. Tørt i veg og svill.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom bygd i ca 2006

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

18 mm fall på gulv, 20 mm terskel.

Synlig vinylbelegg under klemring. Belegg på gulvet lagt med hulkil.

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett, dusjkabinett stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte i vegg.

Tatt fuktmåling i vegg, tørt i vegg og svill.

Bad damer/herrer

Dusjbad i tredje etasje.

Dusjbad i tredje etasje. Baderomsplater på vegger, panel i himling.

Bra fall på gulvet + terskel.

Plastsluk. Synlig beleg under klemring.

Vifte i tak.

Tørt i vegg og svill.

Bad herrer/damer

Dusjbad 2 i 3-etasje.

Baderomsplater på vegger, panel i himling.

Fall på gulv til sluk som er midt under dusjkabinettet + terskel på 20 mm.

Belegg under klemring i sluket.

På badet er det dusjkabinett, klosett og baderomsinnredning med servant.

Vifte i himling med avtrekk ut.

Tørt i vegg og svill.

KJØKKEN

Kjøkken i første etasje. Norema/Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i andre etasje. Norema/Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør anlegg i hele huset.

Plast avløpsrør innvendig fra 2006. Det er gravd nytt fra bygningen (flere hundre meter) og ned til kommunal tilkobling i 2015.

Naturlig ventilasjon med ventiler i nesten alle vinduer.

Fire varmtvannsberedere plassert i teknisk rom i kjeller, det er tre 200 liter beredere til hovedbygning og en 120 liter til anneks.

Det er et sikringsskap for inntak og ellers et sikringsskap i hver etasje. I og med at bygningen har vert benyttet i næring har det vert jevnlig kontroll på anlegget.

Det er besiktiget flere brannslukningsapparat og nettdrevne røykdetektorer.

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn, men huset står bra, rette gulv inne.

Ukjent drenering. Tørt i krypkjeller.

Murt dobbel natursteinsmur.

Terrenget heller stort sett vekk fra bygningen.

Det ble gravd inn nytt vann og avløp i 2020.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	325 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	250 m ²
Totalpris	3 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig.

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje 1	105	0	0	105
Etasje 2	105	0	0	105
Etasje 3	40	0	0	40
Sum	250	0	0	
Sum BRA	250			

Anneks

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	30	0	0	30
Sum	30	0	0	
Sum BRA	30			

Uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	45	0	45
Sum	0	45	0	
Sum BRA	45			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig.

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

Det er ominnredet noe innvendig med lettvegger som ikke står på tegningene.

Anneks

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

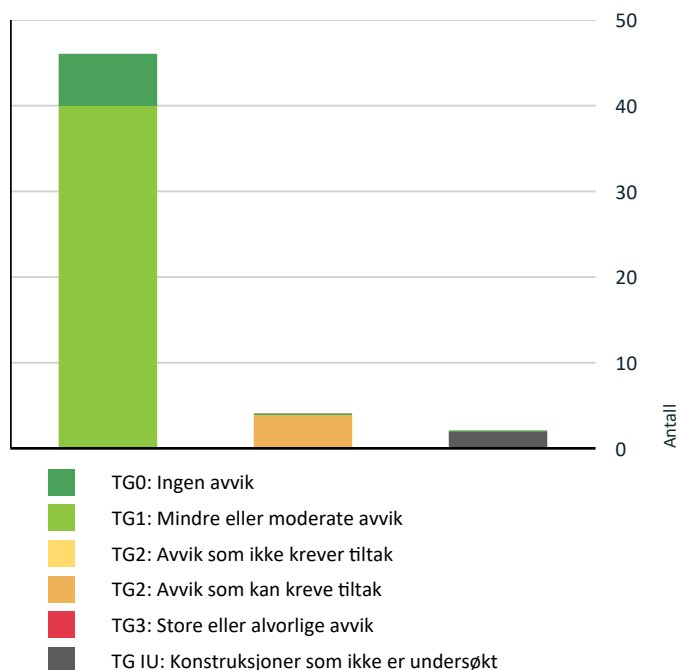
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Huset er så gammelt at jeg regner med at det ikke fins tegninger i kommunen på det.

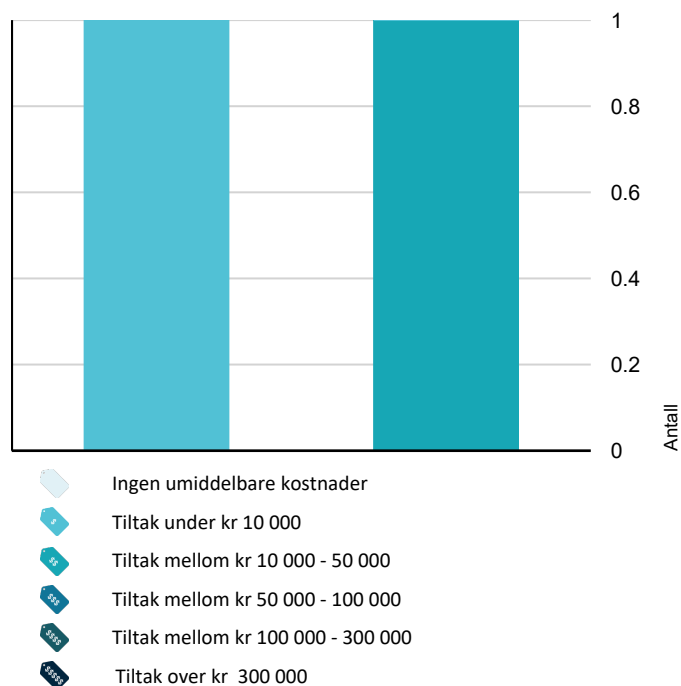
Sammendrag av boligens tilstand

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

Villaeiendom med skattefrie husleieinntekter. En kan leie ut første etasje og annekset for ca kr 14.000 pr mnd. = kr 168.000,- pr år - utgifter til forsikring etc. rest kr 150.000,- netto.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG.



Byggeår
1860

Kommentar
Bygningen er ombygd og oppgradert flere ganger.

Anvendelse
Enebolig.

Standard
Normal god standard på bygget - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Bygningen er gjort om mange ganger første gang i 1909 - 1948 - 1950 og fra 2001-2006.
2007	Ombygging	Den ble noe ombygd i i 2007 i forbindelse med innredning av flere soverom. Da ble tredje etasje satt i stand og innredet med to bad.
2020	Modernisering	Komplett nytt tak.
2022	Modernisering	Montert to nye varmepumper.
2015	Påkost.	Gjort om avløpsanlegget, gravd ny grøft fra eiendommen og tilkobling kommunal tilkobling for å unngå pumpestasjon.

UTVENDIG

! TG IU Taktekking

Taket er tekking med taksteinsplater, komplett nytt tak i 2020. Tekkingen er ikke besiktiget da det ved befaring låg snø.

Årstall: 2020

! TG 1 Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Nye renner i 2020.

Årstall: 2020

! TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig oppført i tømmer. Veggene er renovert - rettet opp, lektet ut utvendig, isolert og panelt, det samme innvendig, tykke vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ikke registrert lufting - lekter bak utvendig panel, men flere lag panel og papp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



38 cm vegg på innsiden av vindu.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Plassbygd tak-konstruksjon med innredet loft. Kaltloft er godt isolert.

! TG 2 Vinduer

Det er skiftet vinduer i flere omganger og det er forskjellige type vinduer, fra tre lags glass til koblede med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det må påregnes noe vedlikehold på vinduene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Overbygget inngangsparti med tofløyet inngangsdør. Bra dør og bra lås. Dør ut fra det soverom mot syd er noe mer slitt.



Dør ut fra soverom mot syd.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i enden av huset, denne er ikke besiktiget pga snø.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

GULV, noe forskjellige typer gulvoverflater.

Første etasje, flis med varmekabel i vindfang og entre, beleg i tre av soverommene, kjøkken og stue, furugulv i to soverom, oppholdsrom og kjøkken, beleg med varmekabel i bad/vaskerom.

Andre etasje. Flis med varmekabel i trappegang til andre etasje, malt tregulv i trappegang, parkett i kjøkken/spisestue, lakkert furugulv i stue, beleg på gulv i soverommene, bad med støp gulv med varmekabel og beleg.

Tredje etasje/loft. Lakkert tregulv i samtlige rom utenom i begge badene hvor det er beleg med varmekabel.

VEGGER.

Første etasje, her er det stort sett panel ubehandlet og malt, malte plater i to av soverommene og baderomsplater i bad/vaskerom.

Andre etasje, her er det malt panel i trappegang, tapet på vegger i samtlige soverom og soveromsgang, baderomsplater på bad/vaskerom, brystnings-panel i kjøkken/spisestue, malt panel i stue.

Tredje etasje. Panel på vegger i alle rom utenom i badene hvor det er baderomsplater.

HIMLINGER.

Malte plater og malt panel i himlinger i første og andre etasje, panel i himling i tredje etasje/loft.

Overflater på gulv, vegger og himlinger er fra huset ble oppgradert i tidsrommet 2001 -2007 og viser slitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Bjelkelaget mot kjeller er besiktiget i krypkjeller og er oppgradert med ny isolasjon og stubbelofts-plater i 2001-2006. Bjelkelaget mellom første og andre og andre og tredje er trebjelkelag antatt isolert med flis og isolasjon der gulvene er tatt igjen.



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.

Denne bygningen er oppført lenge før forskriften kom og er ikke radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

I følge GEO-kart så ligger eiendommen i et området med lav-lite radon.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe, antatt fra oppussing i 2001-2006.

Ildsted. Montert peisovn i stue i første og andre etasje. Ellers fyres det med to luft-luft varmepumper (nye i 2022,) varmekabler og panelovner.

Årstall: 2006



! TG 1 Kryp Kjeller

Kryp kjeller er besiktiget og er tørr.



! TG 2 Innvendige trapper

Malt repostrapp mellom første og andre etasje, rett malt trapp mellom andre og tredje etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Trappene er antatt fra byggeår og viser slitasje. Trappen opp fra andre til tredje etasje har lav takhøyde det en går inn på loftet.

Konsekvens/tiltak

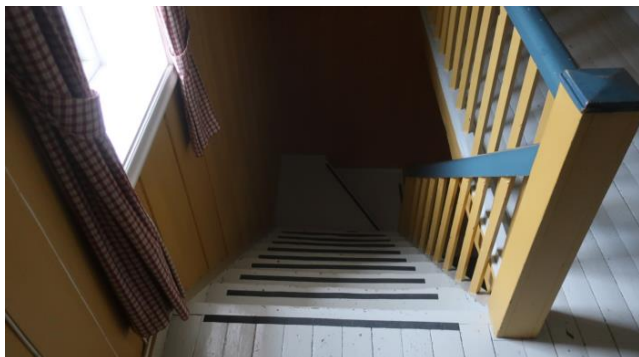
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Det er fullt mulig og gjøre om trappen til loftet for å få den med godkjent høyde, men det er en god del arbeide-kostnad. Loftet vil sannsynligvis ikke bli så mye brukt og trappen vil fungere som den er. En kan med fordel slipe opp og male trappene og oppgradere trinnene. Det mangler håndløper på vegg i begge trapper.



Trapp fra andre til tredje etasje.

Tilstandsrapport



Trapp mellom første og andre etasje.

! TG 1 Innvendige dører

Heltre fyllingsdører, malte og umalte, gamle og nyere dører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom bygd i tidsrommet ca 2006.

Årstall: 2006



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom, baderomsplater på vegger, malt panel i himling med bjelker.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Ca15 mm fall på gulvet + 23 mm høy terskel med optrukket belegg.

Årstall: 2006

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg under klemring i sluket. Belegg på gulvet lagt med hulkil.

Årstall: 2006

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett, dusjkabinett stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

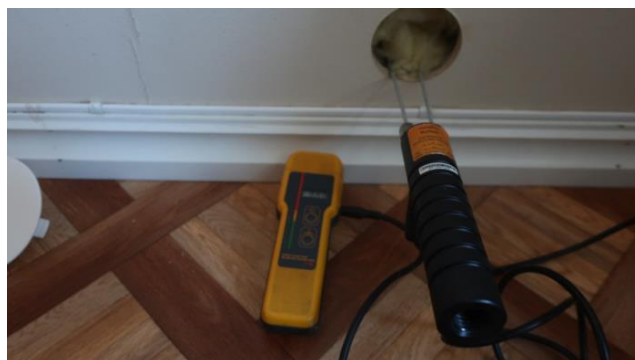
Elektrisk styrt vifte i vegg.

Årstall: 2006

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tatt hull fra soverom bak vaskemaskin og skyllekum. Tørt i veg og svill.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom bygd i ca 2006

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

18 mm fall på gulv, 20 mm terskel.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg under klemring. Belegg på gulvet lagt med hulkil.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett, dusjkabinett stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i vegg.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

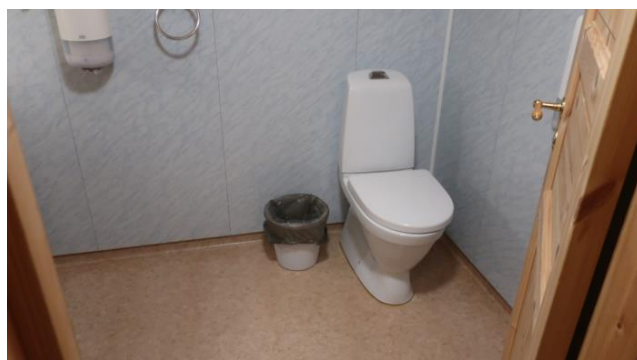
Tatt fuktmåling i vegg, tørt i vegg og svill.



ETASJE 3 > BAD DAMER/HERRER

Generell

Dusjbad i tredje etasje.



ETASJE 3 > BAD DAMER/HERRER

! TG 1 Overflater vegger og himling

Dusjbad i tredje etasje. Baderomsplater på vegger, panel i himling.

Tilstandsrapport

ETASJE 3 > BAD DAMER/HERRER

! TG 1 Overflater Gulv

Bra fall på gulvet + terskel.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD DAMER/HERRER

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig belegg under klemring.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD DAMER/HERRER

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD DAMER/HERRER

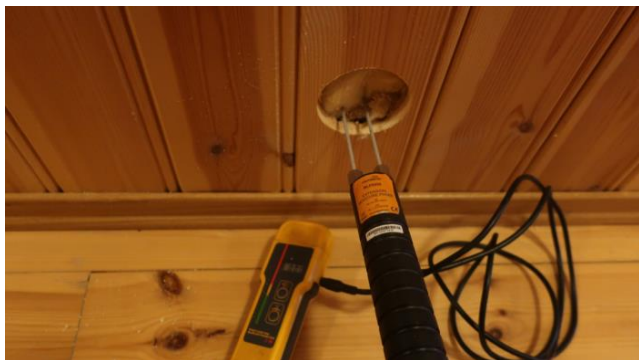
! TG 1 Ventilasjon

Vifte i tak.

ETASJE 3 > BAD DAMER/HERRER

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tørt i vegg og svill.

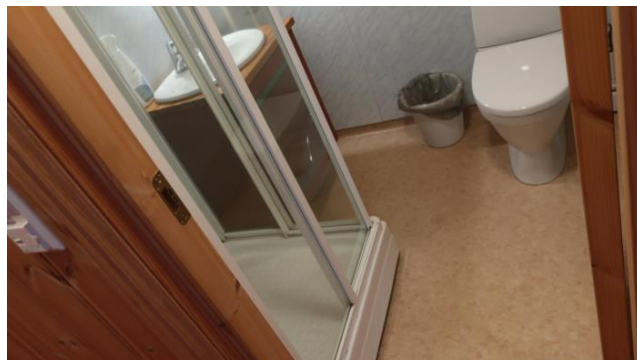


ETASJE 3 > BAD HERRER/DAMER

Generell

Dusjbad 2 i 3-etasje.

Årstall: 2006



ETASJE 3 > BAD HERRER/DAMER

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, panel i himling.

ETASJE 3 > BAD HERRER/DAMER

! TG 1 Overflater Gulv

Fall på gulv til sluk som er midt under dusjkabinettet + terskel på 20 mm.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD HERRER/DAMER

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg under klemring i sluket.

ETASJE 3 > BAD HERRER/DAMER

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det dusjkabinett, klosett og baderomsinnredning med servant.

ETASJE 3 > BAD HERRER/DAMER

! TG 1 Ventilasjon

Vifte i himling med avtrekk ut.

Årstall: 2006

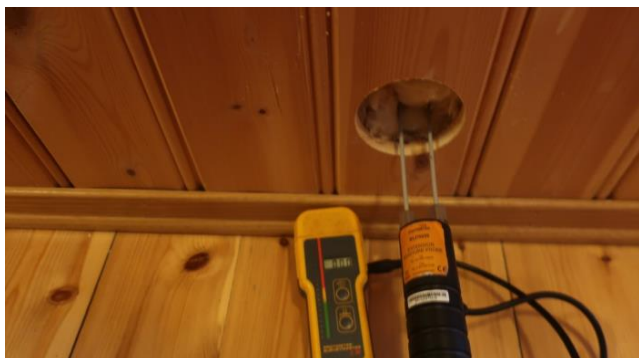
ETASJE 3 > BAD HERRER/DAMER

Tilstandsrapport

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tørt i vegg og svill.

Årstall: 2006



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN/STUE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i første etasje. Norema/Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.



ETASJE 1 > KJØKKEN/STUE

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

ETASJE 2 > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i andre etasje. Norema/Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Bra med benker og skap. Ikke integrerte hvitevarer.



ETASJE 2 > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør anlegg i hele huset.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør innvendig fra 2006. Det er gravd nytt fra bygningen og ned til kommunal tilkobling i 2020.

Årstall: 2006

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i nesten alle vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Fire varmtvannsberedere plassert i teknisk rom i kjeller, det er tre 200 liter beredere til hovedbygning og en 120 liter til anneks.

Årstall: 2006



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

Det er et sikringsskap for inntak og ellers et sikringsskap i hver etasje. I og med at bygningen har vært benyttet i næring har det vært jevnlig kontroll på anlegget.

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

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 besiktiget flere brannslukningsapparat og nettdrevne røykdetektorer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men huset står bra, rette gulv inne.

TG 1 Drenering

Ukjent drenering. Tørt i krypkjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt dobbel natursteinsmur.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terrenget heller stort sett vekk fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble gravd inn nytt vann og avløp i 2015.

Årstall: 2015

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Anneks.

Byggeår

1860

Kommentar

Annekset kan være oppført senere.
Fullrenovert i 2006

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks bygd inntil hovedbygningen. Oppført i samme standard og materialer som hovedhuset.

Fundamentert på murt grunnmur i naturstein.

Trebjelkelag antatt isolert.

Vegger i tømmer, lektet ut /inn isolert og panelt utvendig med sående panel.

Saltak-konstruksjon bygd opp på langsgående knevegger.

Isolert loft og tak.

Taket er tekket med taksteinsplater, nytt i 2020.

Sortlakkerte stål takrenner med nedløp. Nytt tak og renner i 2020.

Vinduer med to lags energiglass og koblete vinduer med to lags glass og sprosser i ytre ramme.

Isolert ytterdør.

Innvendig.

GULV. Belegg på gulv i vindfang, kjøkken og bad, på badet er det varmekabel, parkettgulv i stue, furugulv i andre etasje.

VEGGER. Malt panel i vindfang og kjøkken, furupanel i stue og i andre etasje.

HIMLING. Malte plater i vindfang, kjøkken og bad, furupanel i stue og i andre etasje.

Enkel smal trapp opp i andre etasje.

Oppfyring med panelovner.

Nyere elanlegg.

Nyere rør i rør vannanlegg til kjøkken og bad.

Bad/vaskerom med dusj, klosett. baderomsinnredning med servant, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er tatt fuktmåling i vegg mellom kjøkken og bad, bak kjøleskap. Det er tørt i vegg og svill.

Heltre kjøkkeninnredning med malte skrog og fronter. Bra med benker og skap.

I andre etasje er det trappegang og to soverom. Her er takhøyden under målbar høyde.



Tilbygg / modernisering

Modernisering Oppgradert i tidsrommet 2001-2006.

2020 Modernisering Nytt tak.

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1860

Kommentar

Oppgradert i tidsrommet 2001 - 2006

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Kun besiktiget utvendig.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus.

Fundamentert på natursteinsmur og punktfundament.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med stående utvendig panel.

Saltak-konstruksjon.

Taket er tekket med skifer, antatt fra byggeår.

Enkle vinduer.

Plassbygde labankdører.

Huset benyttes til felles vedbod og lager.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 250 m²/250 m²

Enebolig.: Vindfang, Entré, Stue/kjøkken, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bad/vaskerom, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, Arbeidsrom, 2 Bad

Andre bygg: Anneks, Uthus
Bruksareal andre bygg: 75 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 5 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

39500000

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring.	Kr.	12 000
Kommunale avgifter, vann/kloakk, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet.	Kr.	30 000
Vedlikehold utvendig og innvendig.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig.	Kr.	3 950 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 390 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	810 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 950 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 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 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?](#)

Arealer

Enebolig.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje 1	105			105		
Etasje 2	105			105		
Etasje 3	40			40		7
SUM	250					7
SUM BRA	250					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang felles med andre etasje, Entré , kjøkken/stue, Gang , 5 Soverom , Bad/vaskerom		
Etasje 2	Trapperom , Kjøkken/spisestue, Stue , 3 Soverom , Bad/vaskerom		
Etasje 3	Trapp og trapperom (lav takhøyde), Gang , 2 Soverom , Arbeidsrom strykerom, Bad damer/herrer, Bad herrer/damer		

Kommentar

I første etasje er det tilbygg på ca 30 m2 kalt anneks med egen beskrivelse.

Lav takhøyde i trapp opp til 3-etasje. En eventuelt gjøre om trappen for å få vanlig gå-høyde. Kan brukes som den er uten problem.

I tredje etasje er det skråtak og deler av arealet ca 7 m2 er under målbar høyde. Gulvareal i andre etasje er 47 m2, målbart areal 40 m2.

I enden av bygningen mot parkeringsplassen er det en terrasseplattning, denne er ikke oppmålt da den er under snøen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ominnredet noe innvendig med lettvegger som ikke står på tegningene.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)			
Etasje	30			30	12	
Etasje 2 (Under målbar høyde.)						19
SUM	30				12	19
SUM BRA	30					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang/entre, Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom		
Etasje 2 (Under målbar høyde.)	Trappegang, To små soverom		

Kommentar

I andre etasje er det mønet himling g skråtak og takhøyden midt i rommet er 188 cm som er under målbar høyde.
Gulvareal i andre etasje er 19 m2 inndelt med en liten gang og to små soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)			
Etasje		45		45		
SUM		45				
SUM BRA	45					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Etasje	Uthus/lager.		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Huset er så gammelt at jeg regner med at det ikke fins tegninger i kommunen på det.

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)
Enebolig.	250	0
Anneks	30	0
Uthus	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2024	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	96	2		0	1200 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Raskebakkin 11

Hjemmelshaver

Valdresklinikken Stiftelsen

Kommentar

Arealet på tomte er bare ca areal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Raskebakkin 11, ligger rett ned for Aurdal sentrum, åpent solvent og fint til med utsikt utover dalen og bygda. Gangavstand til butikk, bussholdeplass, ca 5 km til barnehage, ca 12 km til kommunesenteret på Fagernes med barn/ungdomsskole. Bebyggelsen består av et stort bolighus. Anneks bygd inntil huset. Frittstående uthus.

Adkomstvei

Grei adkomst med direkte innkjøring til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Nytt anlegg utvendig fra eiendommen til tilkobling kommunalt i 2015.

Regulering

Eiendommen har vært bolig frem til 2007 hvor den ble omregulert til næring i forbindelse med Valdresklinikken, den er nå omregulert tilbake til bolig.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med stort romslig gårdstun med parkering, rundt bebyggelsen er det grøntanlegg med plen, beplantning og hage. Arealet på tomte er oppgitt til ca 1200 m². Kommunen anbefaler og ta en nøyaktig oppmålingsforretning for å få fastsatt nøyaktige tomtegrenser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				12 000

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	19.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	19.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat	19.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat.	19.01.2024		Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 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.
- Areal 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CT1283>

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