

Tilstandsrapport



Bolig.



Raskebakkin 11, 2910 AURDAL



NORD-AURDAL kommune



gnr. 96, bnr. 2

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 10666-1627

Referansenummer: KC1305

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 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 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 og spesielt i tidsrommet 2001 - 2006 og fremstår i god stand. Ytterveggene ble lektet både 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.

En må være klar over bygningens alder og at den fra opprinnelsen er oppført i h.h.til andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag. Bygningen er jevnlig oppgradert gjennom tidene og spesielt nå siste årene, hva som er inne i yttervegger, bjelkelag og himlinger foreligger det ingen dokumentasjon på og er ikke besiktiget. Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene.

Bolig. - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Dekra taksteinsplater, komplett nytt tak i 2020. Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Nye renner og takstige i 2020.

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

Ytterveggene er panelt utvendig med tømmermannspanel, panelen er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført) Det bør monteres beslag på vegg-mur på utsiden av huset. Plassbygd tak-konstruksjon med innredet loft. Kaltloft-kott under skråtak 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.

Dør ut fra soverom mot syd er mer slitt.

Terrasseplattning i enden av huset, fundamentert direkte på terreng, oppført i trykkimpregnerte materialer.

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 stue, spisestue 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 -2006 og viser slitasje, ikke skader.

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 - isolasjon der gulvene er tatt igjen.

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et området med lite radon.

Elementpipe, antatt fra oppussing i 2001-2006.

Ildsted. Montert peisovn i stue i første og i stue i andre etasje.

Ellers fyres det med luft-luft varmepumper i hver etasje (nye i 2022,) varmekabler og panelovner.

Der en kan komme til i krypkjeller er det besiktiget og der er det tørt. Det er tykke natursteinsmurer. Det er bjelkelag med stubbeloftsplater og isolasjon.

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](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom bygd i tidsrommet ca 2006.

Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.

Ingen dokumentasjon.

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

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

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 tidsrommet 2006.

Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.

Ingen dokumentasjon.

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

18 mm fall på gulv, 20 mm terskel - Dusjkabinett.

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. 1.

Dusjbad i tredje etasje.

Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.

Beskrivelse av eiendommen

Ingen dokumentasjon.

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

Bra fall på gulvet + terskel på 20 mm.

Plastsluk. Synlig belegg under klemring.

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett og dusjkabinett.

Vifte i tak.

Tørt i vegg og svill.

Bad. 2.

Dusjbad 2 i tredje-etasje.

Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår.

2006.

Ingen dokumentasjon.

Baderomsplater på vegger, panel i himling.

Fall på gulv til sluk + terskel på 20 mm = 40 mm.

Belegg under klemring i sluket.

På badet er det dusjhjørne med skyvedører, klosett og

baderomsinnredning med servant.

Vifte i himling med avtrekk ut.

Tørt i vegg og svill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Rør i rør anlegg i hele huset.

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

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 eget sikringsskap for inntak og ellers et sikringsskap i hver

etasje. I og med at bygningen har vert benyttet i næring har det vert

jevnlign kontroll på anlegget.

Det er besiktiget flere brannslukkingsapparat og nettdrevne

røykdetektorer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Ukjent drenering. Tørt i krypkjeller.

Murt dobbel natursteinsmur.

Muren er tettet og delvis pusset utvendig. Det er pussavskalinger og det er små sprekker.

Terrenget heller stort sett vekk fra bygningen.

Det ble gravd inn nytt utvendig vann og avløp i 2020.

Markedsvurdering

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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolig.

- Det foreligger ikke tegninger

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

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

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

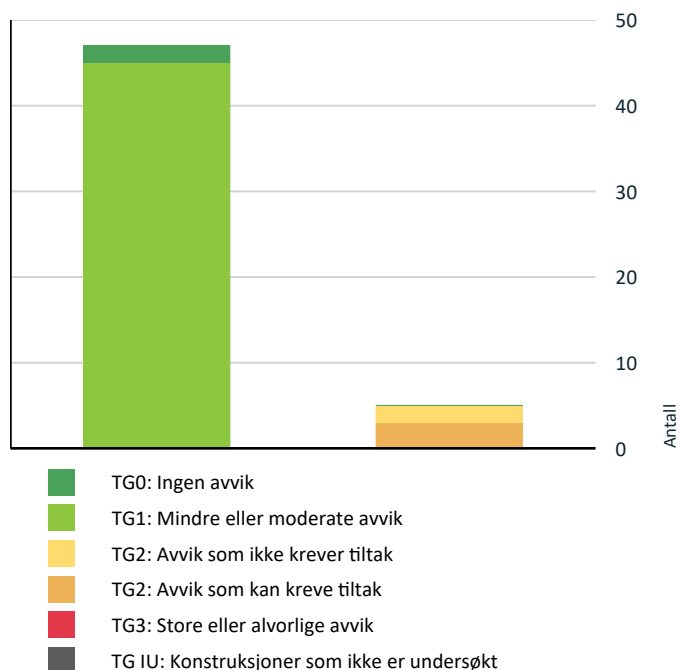
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

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

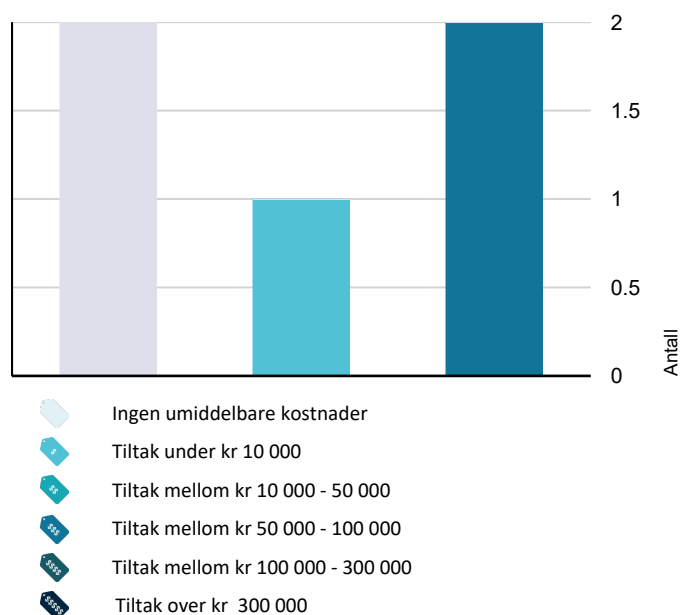
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Bolig.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ligger vannbrett på muren etter øvre vegg som ar fukt-råteskader. Bør skiftes. På utsiden av huset ligger det vannbrett på muren og veggpanel helt ned på vannbrettet uten dryppkant.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og pussavskalinger på grunnmuren.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassen ligger på bakken.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIG.



Byggeår
1860

Kommentar
Bygningen er ombygd og oppgradert flere ganger.

Anvendelse
Bolig.

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.
2025	Modernisering	Demontert lettvegger i det som er stue i dag i første etasje hvor det var delt av til to soverom. Det gjenstår og legge om noe el-ledninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Dekra taksteinsplater, komplett nytt tak i 2020.

Årstall: 2020



TG 1 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2020

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig oppført i tømmer. Veggene er renoverert - rettet opp, lektet ut utvendig, isolert og panelt, det samme innvendig = tykke vegger. Ytterveggene er panelt utvendig med tømmermannspanel, panelen er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført) Det bør monteres beslag på vegg-mur på utsiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ligger vannbrett på muren etter øvre veggen som ar fukt-råteskader. Bør skiftes.

På utsiden av huset ligger det vannbrett på muren og veggpanel helt ned på vannbrettet uten dryppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På langveggen på oversiden av huset er det montert en plate over vannbrettet som ligger helt ned i bakken. Dette bør oppgraderes. På langveggen på utsiden av huset monterer en beslag på veggen over vannbrettet og ut på muren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rester av vannbrett.

Tilstandsrapport



Her bør det monteres beslag på veggen og helt ut på muren.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

TG 1 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.

TG 1 Dører

Overbygget inngangsparti med tofløyet inngangsdør. Dør ut fra soverom mot syd er mer slitt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i enden av huset, fundamentert direkte på terreng, oppført i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen ligger på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent byggeår. Tilstandsgrad 2 pga fundamentering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

TG 1 Overflater

GULV, noe forskjellige typer gulvoverflater.

Første etasje, flis med varmekabel i vindfang og entre, belegg i tre av soverommene, kjøkken og stue, furugulv i stue, spisestue 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 -2006 og viser slitasje, ikke skader.

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 - isolasjon der gulvene er tatt igjen.

TG 2 Radon

I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et området med lite radon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe, antatt fra oppussing i 2001-2006.

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

Årstall: 2006

! TG 1 Krypjkjeller

Der en kan komme til i krypkjeller er det besiktiget og der er det tørt. Det er tykke natursteinsmurer. Det er bjelkelag med stubbeloftsplater og isolasjon.



! 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.

Trappene er antatt fra byggeår og viser slitasje.

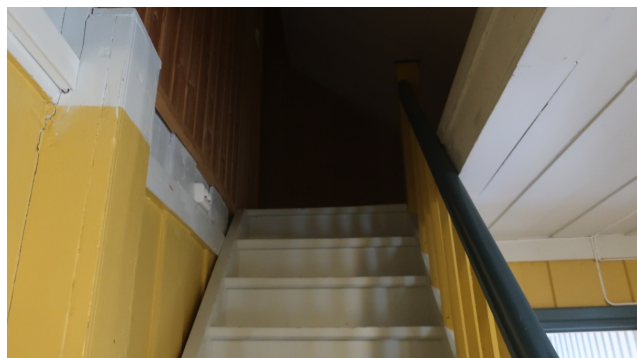
Trappen opp fra andre til tredje etasje har lav takhøyde i øvre del der en går inn på loftet.

Konsekvens/tiltak

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

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 slippe og male trappene og oppgradere trinnene. Det mangler håndløper på vegg i begge trapper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

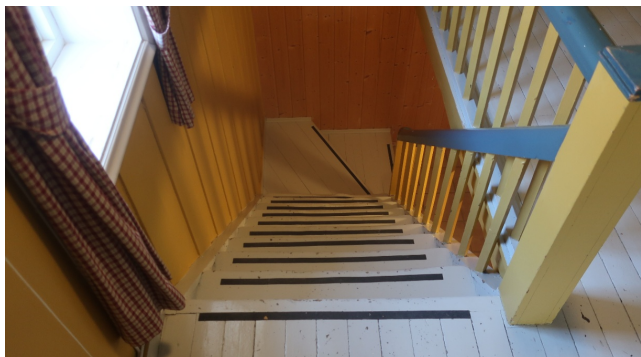


Trapp opp til 3-etasje.



Trapp fra andre til tredje3-etasje.

Tilstandsrapport



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.
Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.
Ingen dokumentasjon.

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 opptrukket beleg -
Dusjkabinett.

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 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Tørt i vegg og svill.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom bygd i tidsrommet 2006.
Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006



Dusjkabinett.



Stål skyllekum og baderomsinnredning med servant.



Klosett.

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 - Dusjkabinett.

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 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tatt fuktmåling i vegg, tørt i vegg og svill.



ETASJE 3 > BAD. 1.

Generell

Dusjbad i tredje etasje.
Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD. 1.

Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 1.

Overflater Gulv

Bra fall på gulvet + terskel på 20 mm.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 1.

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig belegg under klemring.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 1.

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett og dusjkabinett.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 1.

Ventilasjon

Vifte i tak.

ETASJE 3 > BAD. 1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tørt i vegg og svill.

Årstall: 2006



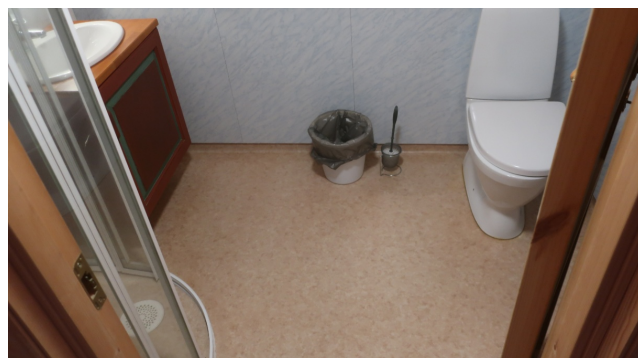
ETASJE 3 > BAD. 2.

Generell

Dusjbad 2 i tredje-etasje.

Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2006.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006



ETASJE 3 > BAD. 2.

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, panel i himling.

ETASJE 3 > BAD. 2.

Overflater Gulv

Fall på gulv til sluk + terskel på 20 mm = 40 mm.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 2.

Sluk, membran og tettesjikt

Belegg under klemring i sluket.

ETASJE 3 > BAD. 2.

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

På badet er det dusjhjørne med skyvedører, klosett og baderomsinnredning med servant.

ETASJE 3 > BAD. 2.

! TG 1 Ventilasjon

Vifte i himling med avtrekk ut.

Årstall: 2006

ETASJE 3 > BAD. 2.

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tørt i vegg og svill.

Årstall: 2006



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Overflater og innredning

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



Tørt i benkeskap under oppvaskkum. Rør i rør

ETASJE 1 > KJØKKEN/SPISESTUE

! 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.

Tilstandsrapport



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 annekset.

Årstall: 2006



V.v.beredere i teknisk rom i kjeller.

! 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 eget 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

Generell kommentar

Benkeskap under oppvaskkum. Rør i rør.

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.

Årstall: 2006

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Skap med inntak og måler i andre etasje.

Anlegget er fra oppgradering i 2006 og snart 20 år gammelt så en kan med fordel ta en el-kontroll.

Det er noen løse ledninger i forbindelse med demontering av lettvegger i første etasje.

! 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 **Litt omlegging av ledninger i stue i første etasje i forbindelse med demontering av deleveger.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 1 Drenering

Ukjent drenering. Tørt i krypkjeller.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt dobbel natursteinsmur.

Muren er tettet og delvis pusset utvendig. Det er pussavskalinger og det er små sprekker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og pussavskalinger på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

På natursteinsmur som er pusset utvendig er det ikke unormalt at det er mindre sprekker og pussavskalinger.

Avskalingene pusses over og sprekkenes spekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker og pussavskalinger.

! TG 0 Terrenghold

Terrenget heller stort sett vekk fra bygningen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble gravd inn nytt utvendig vann og avløp i 2020.

Årstall: 2020

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Anneks.

Byggeår

1860

Kommentar

Annekset kan være oppført senere.
Fullrenovert i tidsrommet 2001-2006

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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 Dekra 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.

Varmtvannsbereder i kjeller under hovedhuset.

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.

Vedlikehold.

Bra vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

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



Inngangsparti - anneks.

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.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring.	Kr.	14 000
Kommunale avgifter, vann/kloakk, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet for 2-leiligheter.	Kr.	30 000
Vedlikehold utvendig og innvendig.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000

Teknisk verdi bygninger

Bolig.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Bolig.	Kr.	4 100 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 390 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	850 000

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. 5 140 000

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.	5 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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.

Arealer

Bolig.

Ny arealstandard

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)				
Etasje 1	105			105	22		105
Etasje 2	105			105			105
Etasje 3	40			40		7	47
Kjeller						8	8
SUM	250				22	15	265
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/spisestue, Stue, 3 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. 1., Bad. 2.		
Kjeller		Teknisk rom	

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 kan 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 på 22 m2.

I kjeller er det teknisk rom med vanninntak, v.v.bereder etc. Her er takhøyden under målbar høyde. Gulvareal ca 8 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

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)				
Etasje		30		30	12		30
Etasje 2 (Under målbar høyde.)						19	19
SUM		30			12	19	49
SUM BRA	30						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset 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 ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset 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.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolig.	250	0
Anneks	30	0
Uthus	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Martin Ingar Sælid Lars Myhre.	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 tomta 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 vert 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 tomta 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
				14 000

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	19.01.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	31.03.2025	Tidligere tilstandsrapport/takst med befaring 19.01.2024.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

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/KC1305>

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