

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinsetbygdvegen 2980, 2900 FAGERNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 21, bnr. 135

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 559 m² BRA-i: 344 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 20062-1926

Referansenummer: RL1793

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



TAKSTKONTORET
v a l d r e s

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534



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 • 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet tomt beliggende i landlige omgivelser, bebygd med enebolig, dobbelgarasje samt verksted/garasje.

- Tomt:

Tomten måler 2 693 kvm og fremstår som veletablert med gruset adkomstvei og parkeringsarealer samt grøntarealer med plener og bed forøvrig.

Noe nivåsprang med terrengmurer.

- Bolig:

Boligen er bygd i 1990 - oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte

grunnmursfundamenter/kjellerplan ført ned i terreng til fast grunn/fjell.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt valmtak teknet med stålplater/taksteinsplater.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med bla merbauparkett i oppholdsrom i hoveddel, eikeparketter samt dels noe teppe og beleg.

Malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater alle himlinger.

kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt støpte kjellervegger med pussede overflater - trepaneler i himlinger.

Bad med fliser - hel og delvis overflater.

Større kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommene i 1.etg med egen spiseplass og peis med støpejernsinnsats og murt/pusset omramming.

4 stk våtrom, hvorav 3 stk bad og ett vaskerom.

Hovedbad i 1.etg til hovedsoverom med badstue, dusjbad i forbindelse med øvrige soverom i 1.etg samt ett dusjbad i 2.etg.

Vaskerom i 1.etg.

Større spisestue med eget ildsted - peis med panoramaglass samt stue med støpejernsinnsats med slagdører, murt omramming i pusset utførelse. Skifersatt sokkel.

1 og 2.etg med rom for varig opphold - kjeller som rene sekundærarealer med lager og kjellerrom.

Utv. adkomst til ett større garasje/lagerrom via egen kjøreport til kjeller.

- Garasje:

Frittstående dobbelgarasje, oppført i samme fasademessige stil som boligen.

Fundamentert på støpt plate til mark med murte hovedkonstruksjoner.

Takkonstruksjon oppbygd med prefabrikerte, selvbærende A-takstoler med innredet loftsrom - ytre tekking med svartlakkerte stålplater.

2 stk kjøreporter - begge som uisolerte med motorstyring samt egen separat dør for adkomst til garasjerommet.

Innlagt strøm for lys og tekniske uttak.

Overbygde gavlsider.

- Verksted/garasje:

Større, frittliggende garasje/kombinert verkstedbygg med ett større rom for biloppstilling og hobbyverksted.

Støpte platefundamenter, isolert bindingsverkskonstruksjon forøvrig.

Gode innv. takhøyder - isolert bygg.

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Det henvises spesielt til at våtrom er fra byggeår og dermed forbi lengste teoretiske levetid og vil bli definert deretter.

Merk også generelle aldersbetingede forhold.

- Undersøkelsesplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

- Arealer:

Se arealoppstilling for det enkelte bygg jfr. definisjon av bruken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	559 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	344 m ²
Totalpris	7 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger hentet fra teknisk avdeling, viser avvik ved at bygget er bygd 8 kvm større i grunnflate enn omsøkt i 1993.

Verksted

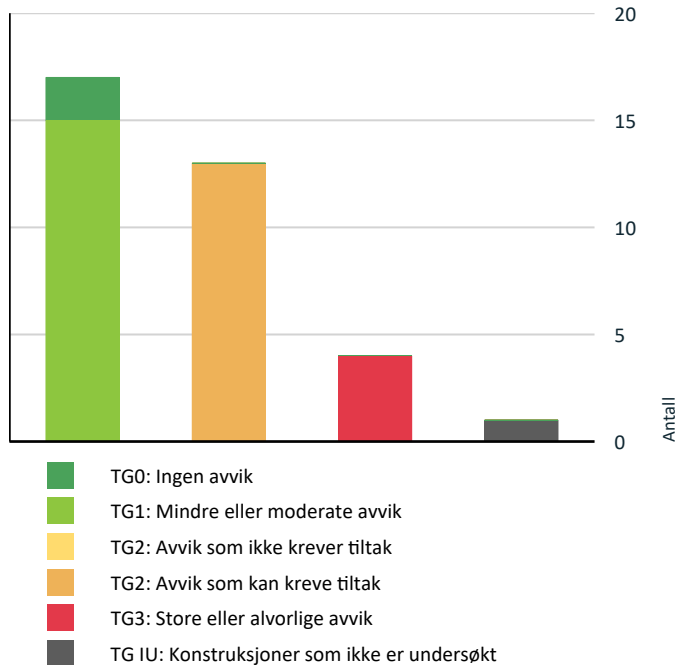
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Noe enklere tegningsgrunnlag - fasadetegninger.

Det foreligger ikke plantegninger.

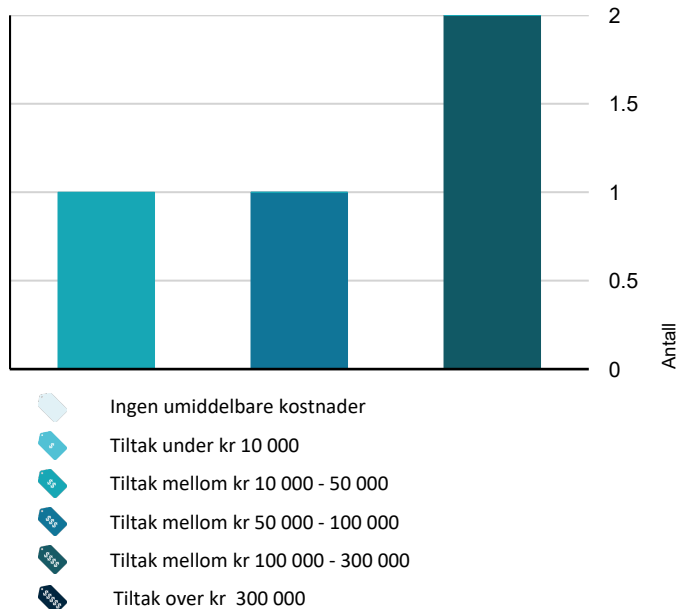
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på trapp mellom kjeller og 1.etg.

Det mangler håndløper på trappen mellom 1 og 2.etg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Merk at terskelløsningen mellom dusnisen og øvrige deler av rommet tilsier at en event. lekkasje/utslipp av vannutstrømming fra installasjoner utenfor dusnisen ikke vil kunne renne til sluket, men bli ført over terskel og ut i tilstøtende rom.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1.Etasje > Hovedbad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Merk at det ikke er etablert mansjett i sluket (Det kan ikke ses membran eller mansjett umiddelbart under fliser - det kan muligens være underliggende banemembran under støpt del av gulv - løsningen er ikke verifisert).



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Ihht alder er mer enn halvparten av forventet brukstid passert på platene.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- 1.
2. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe vannmerker enkelte steder i sutaket ved besiktigelse inne på kaldloftet. Dette opplyses om å være fra byggeår jfr. regn på taket før ytre tekking ble lagt.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Terrasserekverket i 2.etg er målt til en største høyde på ca 90 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.

Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Opprinnelige kobberstrekk er forbi mer enn halvparten av sin levetid.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.



Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Merk fallforhold til sluk.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar

Byggeår: 1990 Kilde: EDR - Eiendomsregisteret. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Bygget ses godkjent bygd 10.04.1990, igangsatt bygd ihht godkjennelse 16.07.1990 = 1990 settes som byggeår jfr. forskriftskrav. Ihht registrert, er bygget tatt i bruk 28.02.1994.

Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Noe oppussinger utført.

Tilbygg / modernisering

2014	Vedlikehold	Ihht tidligere prospekt/takst er det etablert/utført: - Nye gulv type enstavs Merbau plangulv i stue, spisestue, trapp og gang i andre etasjen - Pusset opp vaskerom
2020	Vedlikehold	- Taktekket ble vasket og malt. - Det ble lagt belegningsstein i tunet foran bygget samt ut etter bakre gavl mot overbygd del av terrasse og etter nedre langside av garasje.
2022	Vedlikehold	- Fjernet opphøyning i dusj og erstattet med ny flis. - Montert ny varmtvannsbereider samt etablert fordelerskap på trykksatte rørføringer. - Endel generelle el-arbeider, skiftet lamper, tilkobling VVB mm. - Etablert nye/skiftet ut terrasser rundt hele bygget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ytre tekking med stålplater/svartlakkerte plater med taksteinsmønster fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Ihht alder er mer enn halvparten av forventet brukstid passert på platene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det opplyses imidlertid om at i 2020 ble alle takplater/utv. overflater av takplatene vasket/rengjorde og sprøytemalt. Det opplyses også om at det dengang ble gitt 10 års garanti mot flassing på sprøytemalingen.

TG settes ihht opprinnelig alder.



Takplatene ses med fine overflater med unntak av noe mindre (og påregnelige) rustdannelser i dryppkant av platebunn. (Kantkorrosjon/rustdannelse i plateendene som følge av 'koking' og at vannet blir hengende på plateenden ved takutstikk lenge etter at det har sluttet å regne. Regnvannet vil vaske med seg sure forbindelser fra forurensninger og klorider fra salt som har lagt seg på taket, og disse stoffene vil samle seg ved plateenden. Påkjenningene på plateenden blir dermed større enn på platene for øvrig).

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv og videre til nedgravde drenerør ført vekk fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- 1.
2. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Nedløpsrør ført til nedgravde drenerør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. . Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/redusert luftespalte.



Bildet viser underkant av kledningen - det ses lekt til bindingsverket/vindtettplate samt tett mellom underliggere ved kloss. Kledningen ses montert med redusert lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon bygd opp om en valmet konstruksjon med selvbærende takstoler og laminerte dragere.

Konstruksjonen er bygd opp med undertak type sutakplater, luftespalter, lekter og taksteinsplater.

Ifølge tidligere takst er loftet over soverom, bad og loftstue isolert med 25 cm isolasjon + 5 cm sydd matte (Opplysninger vedr isolering er ikke videre verifisert).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe vannmerker enkelte steder i sutaket ved besiktigelse inne på kaldloftet. Dette opplyses om å være fra byggeår jfr. regn på taket før ytre tekking ble lagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik i konstruksjonen.



Del av åpne takkonstruksjoner inne på kaldloftet.

Su-taksplater es avsluttet ved vegg/er ikke ført helt ut i takrenne.

TG 2 Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmar med tedlig behandlet overflate.

Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer.

Vannbrett med beslag.

- Kommentar:

Tilstandsrapport

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.
Ingen påviste avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.



Eksempel på åpningsvindu.
H-vinduet med palteventil i overkarm.

TG 1 Dører

Boligen har samlet 7 stk inn-utganger.
Hoveddør ut mot tunet, terrassedører samt adkomst til kjellerplanet utenfra.



Overbygd inngangsparti med hovedadkomst dør samt dør inn til vaskerom. Leddport/kjørestor port til kjellerrom.
Begge som utadlående.
Øvrige dører i bygget som terrassedører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet 95 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- Ca 22 kvm terrasseplattning ved overbygd inngangsparti, hvorav ca 9 kvm som overbygd.
- Ca 55 kvm terrassearealer ut etter nedre langside samt ut for kjøkken, hvorav ca 23 kvm som overbygd.
- Ca 18 kvm overbygde verandaarealer i 2.etg, hvorav en etter nedre langside samt en etter øvre del.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = Ca 95 kvm.

Det opplyses om at dagen eier har etablert/laget nye terrasser i hovedplanet slik de fremstår pr. dd.
Det ses benyttet impregnerte materialer.

Verandaer i 2.etg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Terrasserekkverket i 2.etg er målt til en største høyde på ca 90 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.

Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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



Del avnyetablerte terrassearealer.
Overbygd del.



Del av veranda i 2.etg ut for stue/soverom etter nedre side.
Dør fra stue - adkomst videre til terreng.
Merk lavere rekkverk i forhold til dagens krav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med bla merbauparkett i oppholdsrom i hoveddel, eikeparketter samt dels noe teppe og belegg. Malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater alle himlinger. Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt støpte kjellervegger med pussede overflater - trepaneler i himlinger. Bad med fliser - hel og delvis overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne boligen er bygd i 1990 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være fast som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak. Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk doble elementpiper, en i stuedel med støpejernsinnsats og en i skille mellom spisestue og kjøkken med nyetablert innsats inn mot spisestue og innsats med murt og pusset omramming inn mot kjøkken.

Sotluker i kjeller på begge pipene.

- Kommentar:

Tilstandsrapport

Det virker som kun ett av pipeløpene i hvert av pipe har vært i bruk.
Ovn i 2.etg tidligere kombiovn for parafin og ved - benyttes idag kun med ved.



Nyere innsats med panoramadør i spisestue.
entbrennende.



Kjøkken med innsatspeis, pusset og malt.



Innsatspeis i stue.



Sotluke i kjeller på pipe i kjøkken/spisestuedel.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerplan etablert med støpte gulv til terreng samt støpte/murte murvegger med pusset overflate.



Deler av kjellerrom.
Ingen påviste avvikende forhold som hindrer bruk som bygd.



Ytre garasjerom med adkomst via leddport.

Innvendige trapper

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en internttrapp mellom etasjeplanene.
Trapp mellom kjeller og 1.etg som en enklere, plassbygd konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk på trapp mellom kjeller og 1.etg.
Det mangler håndløper på trappen mellom 1 og 2.etg.

Konsekvens/tiltak

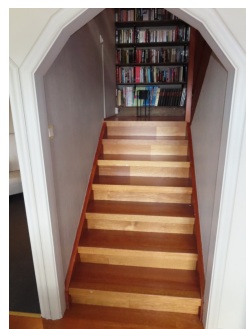
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Avvikene kan imøtekommes ved at det på en enklere måte monteres rekkverk på kjellertrapp (Rekkverk kan plassbygges jfr. plassbygd trapp).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Enklere plassbygd trapp mellom kjellerplan og 1.etg.
Det ses å mangle rekkverk og håndløper.



Del av repostrapp mellom 1 og 2.etg.
Det ses å mangle håndløpere på vegg.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Dusjbad i 2.etg med toalett, servantskap og mindre dusjnische.

Belegg til gulv med sokkeloppkant til vegger, tilsluttet veggfliser til brystningshøyde i hovevdelene samt fliser på samtlige vegger inne i dusjnischen. Gulvmontert vannklosett samt servantskap med nedfelt porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Dusjnische med forhøyet terskelløsing.

Sluk i gulvet inne i dusj.

- Kommentar:

Våtrommet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Merk at terskelløsningen mellom dusjnischen og øvrige deler av rommet tilsier at en event. lekkasje/utslipp av vannstrømming fra installasjoner utenfor dusjnischen ikke vil kunne renne til sluket, men bli ført over terskel og ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Dusjnise med sluk og lokalt fall.



Del av dusjbad - dusjnise med lettvegg mot servantskap.



Mekanisk ventil.
Det er ikke etablert innluft.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1.ETASJE > HOVEDBAD

TG 3 Generell

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - malte overflater i himlinger
Sanitært utstyr som gulmontert toalett samt servantskap/innredning med større plate og nedfelt porselensservant med ett-greps blandebatteri.
Badekar med dusjgarnityr/hånddusj samt tappepunkt til badekaret.
Dusjnise med lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr.
Avventilering via egen vifte på loft - ikke etablert innluft.
Det er etablert 2 stk sluk i gulvet - ett i dusjnise og ett i gulv foran badekaret.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm. Merk at det ikke er etablert mansjett i sluket (Det kan ikke ses membran eller mansjett umiddelbart under fliser - det kan muligens være underliggende banemembran under støpt del av gulv - løsningen er ikke verifisert).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Del av hovedbad med servantskap og badekar.

Merk at vindu er etablert i våt sone over badekar, uten at det her er etablert fuktsikre løsninger.



Dusjnisje samt adkomst til badstue.

Merk vindu i våt sone ut for dusjsonen.



Sluk i gulv foran badekaret.

Ukjent løsning på event. mansjett eller membranløsninger. Det kan ikke påvises å være etablert mansjett.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i garderobe, hvor denne sjikter til dusjnisjen. Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Tilstandsrapport



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1.ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Generell

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - malte himlinger.
Sanitært utstyr med gulvmontert toalett samt servantskap/innredning med flissatt plate og nedfet porselensservant.
Dusjnisje med garnityr/hånddusj.
Rommet har ventilasjon sammen med vaskerom med vifte på loft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendig.

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

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegget til gulv samt malte trepaneler til vegger og malte plater i himlinger.
Større skapinnredning på vegg mot soverommet med vaskekar i rustfritt stål.
vann og avløpsuttak for vaskemaskin og tørketrommel i egen nisje.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

malt trepanel til vegg.

Tilstandsrapport

Plater i himlinger.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg lagt med sokkelløsning opp etter vegg samt noe mindre forhøyede dørterskler som flomsikriong forøvrig.
Sluk i gulvet foran/under vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og event. utilsiktet vannutstrømming vil renne til sluk i en ordinær brukssituasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulvet foran/under vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Større skapinnredninger etter vegg mot soverom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har ventilasjon sammen med dusjbad med vifte på loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga konstruksjonsoppbyggingen i tilstøtende rom, hvor det er tekniske installasjoner som sjikter til våte soner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Danskprodusert kjøkkeninnredning med heltre eik fronter, Alle hvitevarer er integrert i innredningen i tillegg er det kjølerom med dør inn fra kjøkken.

- Kommentar:

Kjølerommet er pr. dd ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder.

Det er i teknisk beregning foretatt ett trekk for slit og elde.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet/spisesplass.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen ligger med direkte adkomst fra hovedbad med utadslående dør fra badstue til bad.

Trepanel til vegger, plassbygde benker.

Elektrisk badstueovn.

Intern ventilerings.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Noe varierende røropplegg, dels noe nyere rør i rør systemer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Opprinnelige kobberstrekk er forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Nyere 200 liters varmtvannsbereder samt samleskap for trykksatte rørføringer på deler av anlegget.



Vanninntak til kjeller.
Trykktank.
Bryterpanel til vannpumpe.

TG 1 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse med unntak av endel åpent anlegg i kjeller.

Tilstandsgrad gitt iht alder.



Jordingsmuffe på avløpsrøret (Stålrør med jordingskabel i kobber).



Del av åpent etablert avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.

230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap med automater fra byggeår.

Branntekniske forhold

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

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle

Tilstandsrapport

boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningapparat i boligen.

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

Grunnforholdene består av fast grunn/fast fjell.

- Kommentar:

Deler av kjellerrommene er etablert med lavere innv. himlingshøyde, hvor dette følger naturlige fjellformasjoner.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringssystemet er av tradisjonell type fra byggeåret. Verken synlige komponenter over bakkenivå eller boligens interiør viste tegn til avvik eller feil. Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av dreneringssystemet krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon."

- Kommentar:

Merk at det ikke er etablert innredede rom i kjellerplanet, og at samtlige kjellervegger er åpne, hvor det event kan registreres event. fuktinntrengninger. betongvegger Kjellerrommene anbefales ikke lektet inn eller tildekket med noen form for tilleggsisoleringer, da dette vil medføre oppakkumulering av fukt fra grunn/vegg.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte ringmursfundamenter etablert til fast fjell.

TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer iht kart.

Naturlig kolle i terrenget hvor bebyggelsen er plassert.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra offentlig til privat stikkvei.

Gruset adkomstvei samt briosteinsbelagt tomteareal foran boligen og garasje, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet større grøntarealer, dels mindre partier naturtomt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje i 1,5 etg på 105 kvm samlet innv. bruksareal, hvorav 73 kvm i 1.etg med rom for biloppstilling og lagerrom samt 32 kvm målbart bruksareal i 2.etg/loftsplanet med utv. adkomst.

Bygd 1993 ihht eiendomsmaterikkel.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert terreng samt murte vegger i pusset lettklinker i hele hovedplanet som brannsikre konstruksjoner jfr. størrelse på bygget og avstand til hovedbygget.

Forøvrig isolerte takonstruksjoner.

Utvendige fasader med pussede veggoverflater, takkonstruksjon som halvvalm i samme fasademessige stil og metodevalg som boligen med selvbærende A-takstoler i hovedkonstruksjonen - ytre tekking med svartlakkerte stålplater/taksteinsplater.

Garasjen ses etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en kjøreport til hver.

Videre avsatt noe areal til lager og oppbevaring etter bakre del av bygget.

Uisolerte leddporter med motor og styringsautomateikk, hvor vegg er trekt inn i forhold til takfremspring og hvor dette danner overbygg over begge portene.

Egen adkomstdør fra terreng til garasjerommet.

Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

- Kommentar:

Besiktigelse viste ingen avvikende forhold som hindrer bruken av bygget.

Merk råteskade i en av bærestolpene til bakre takoverbygg.

Se arealberegningen som viser byggets bruksområder og fullstendige arealer.

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



Verksted



Anvendelse

Verksted- og garasjerom

Byggeår

2005

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Større, frittliggende garasje/kombinert verkstedbygg med ett større rom for biloppstilling og hobbyverksted.
Bygget måler 110 kvm innv. bruksareal og er bygd i 2005.
Større innv. takhøyde med skråhimlinger jfr. pulttak - godt luftvolum.

Bygningsteknisk er bygget etablert med støpte platefundamenter til oppkultet og drenert terreng.
Murt sokkel av pusset lettklinker til platefundamentene samt bærende ytterveggskonstruksjoner i tradisjonelle reisbindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel som utv. fasader.
Pulttak som sperrekonstruksjon oppspent til yttervegger med laminert midtdrager og bærende søyler - ytre tekking med pappshingel.

Isolert leddport med motor og styringsautomatikk, B: 3,4 x H: 3,1.
Isolervinduer i noe varierende type og alder.
Egen gådør - utadslående terrassedør.
Enklere labankdør i bakkant av bygget for adkomst til overbygd del.

Innvendige overflater med støpte gulv, malte trepaneler til himlinger og malte plater til vegg.
Innlagt strøm med forsyning fra boligen - åpent el-anlegg med tekniske uttak, lys via takarmatur mm.

Uisolert lagerrrom på øvre nivå etter øvre langside av bygget - utv. adkomst.

- Kommentar:

Teknisk gjennomgang viser noe mindre avvikende forhold, bla observert fall i bakre del av bygget, antatt pga setninger i terreng pga at bygget er fundamentert til fylling.

Takkonstruksjon ses fullisolert som en uluftet konstruksjon - merk varmegjennomgang og event. kondensering ved varme påsatt over tid.

Takarmaturer av eldre type og antas benyttet med lysstoffrør. Noen typer av disse gikk ut av produksjon i 2023 - merk videre anskaffelsesmuligheter.

Bygget er bygd som ett frittstående bygg inn mot skjæring/natursteinsmur, hvor det etter øvre langside er støpt ringmursavgrensning mot ovenforliggende gårdstun samt at øvre del av takkonstruksjonen hviler på denne konstruksjonen.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

344 m²/344 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Loftstue, 4 Soverom, 3 Bad, Vindfang, Hall, Entré, Spisestue, Stue, Gang, Kjøkken, Bod, Badstue, Vaskerom, 2 Lagerrom, Garasje

Andre bygg: Garasje, Verksted

Bruksareal andre bygg: 215 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 500 000

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 9 350 000

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

7 500 000

Konklusjon markedsverdi

7 500 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige drifts- og eierkostnader.	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 230 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 360 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 000 000

Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Verksted	Kr.	800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	850 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 650 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 350 000
--	------------	------------------

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

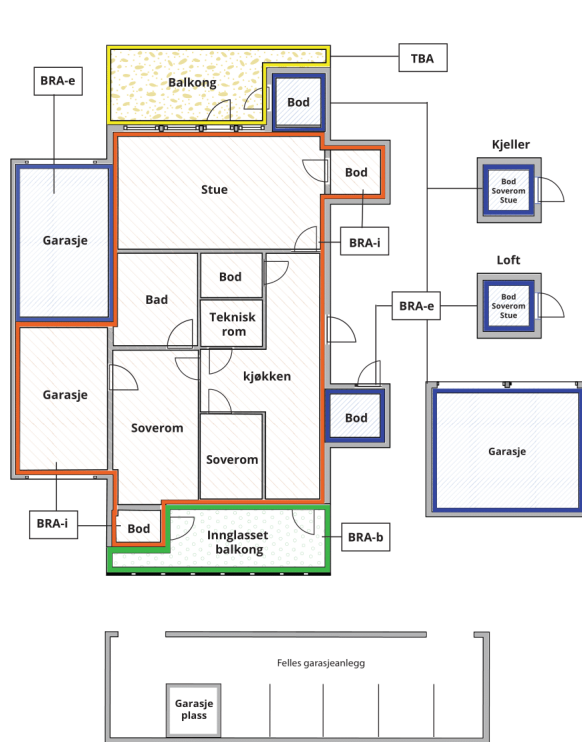
Hva er måleverdig areal?

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	62			62	18	5	67
1.Etasje	196			196	77		196
Kjeller	86			86			86
SUM	344				95	5	349
SUM BRA	344						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trapperom, Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Bad		
1.Etasje	Vindfang, Hall, Garderobe, Spisestue, Stue, Soveromsgang, Kjøkken, Trapperom, Bod/spiskammer, Soverom 1, Soverom 2, Hovedbad, Badstue, Dusjbad, Vaskerom		
Kjeller	Lager/kjellerrom, Lagerrom, Garasje		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 95 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 22 kvm terrasseplattning ved overbygd inngangsparti, hvorav ca 9 kvm som overbygd.
 - Ca 55 kvm terrassearealer ut etter nedre langside samt ut for kjøkken, hvorav ca 23 kvm som overbygd.
 - Ca 18 kvm overbygde verandaarealer i 2.etg, hvorav en etter nedre langside samt en etter øvre del.
- Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = Ca 95 kvm.

- 2.etg:

2. etasje har at innvendig målt gulvareal på ca 67 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 62 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

5 kvm ALH (areal med lav himlingshøyde).

- Kjeller:

Kjellerplanet er målt/definert til å ha ett målbart bruksareal på ca 86 kvm.

I tillegg tilkommer det arealer med varierende innv. himlingshøyde, hvor deler defineres som blindkjeller/krypkjeller.

Kjellerplanet består av ett ytre garasjerom med adkomst fra terreng via leddport, lukkbar dør til ett indre lagerrom samt adkomst til kjellerrom under midtparti.

Forøvrig blinkjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Ihht eiers egeerklæring er det utført følgende:

- Fjernet opphøyning i dusj og erstattet med ny flis.
- Montert ny varmtvannsbereder samt etablert fordelerskap på trykksatte rørføringer.
- Endel generelle el-arbeider, skiftet lamper, tilkobling VVB mm.
- Etablert nye/skiftet ut terrasser rundt hele bygget.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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)				
2. Etasje		32		32	10	4	36
1. Etasje		73		73	24		73
SUM		105			34	4	109
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Varmlager	
1. Etasje		Garasje - 2 biler, Lagerrom	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 34 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 24 kvm overbygde gavler/gavlutspring i 1.etg - 12 kvm fremre og 12 kvm bakre del.
- Ca 10 kvm overbygde verandaarealer i 2.etg - 5 kvm i front og 5 kvm i bakkant.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 34 kvm.

- 2.etg:

2.etg har at innvendig målt gulvareal på ca 36 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 32 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

4 kvm ALH (Areal lav himlingshøyde).

Begge plan defineres som sekundærarealer, hvorav 2.etg som varmlager.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger hentet fra teknisk avdeling, viser avvik ved at bygget er bygd 8 kvm større i grunnflate enn omsøkt i 1993.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		110		110	
SUM		110			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Verksted/garasjerom	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Lagerloft:

Uisolert lagerloft etter øvre langside med utv. adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe enklere tegningsgrunnlag - fasadetegninger.

Det foreligger ikke plantegninger.

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 tak høyde?

☐ 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)
Enebolig	252	92
Garasje	0	105
Verksted	0	110

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
19.8.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Karianne Garli Vestheim	Kunde
	Knut Arne Follinglo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	21	135		0	2692.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinsetbygdvegen 2980

Hjemmelshaver

Vestheim Karianne Garli, Follinglo Knut Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Steinsetbygdvegen 2980, og ligger i et område med etablert gårds- og boligbebyggelse.

Åpent med gode utsiktsforhold.

Ca 5-10 min kjøretid til Fagernes sentrum.

Bussforbindelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate - offentlig til privat adkomst/privat stikkvei.

Tilknytning vann

Privat vanntilknyttet via egen borebrønn på tomten.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 2693 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.

Tomten fremstår som veletablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse med gruset adkomstvei til brosteinsbelagte parkeringsarealer ut for husets inngangsside.

Større grøntarealer, dels noe naturtomt med stedlig vegetasjon.

Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann via Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RL1793>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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