


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Beinstigen 11B , 2900 FAGERNES

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 22, bnr. 172, snr. 2

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 19145-1434

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PN1896

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrermester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig



Finn H. Olsen

finn@valdrestakst.com

906 25 438



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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen/ leiligheten Beinstigen 11b ligger i leilighetsbygg med 12 boliger. Bygget er oppført i 1998. Byggets oppføringsstidspunkt tilsier at bygget har byggemåte, dimensjonering og utførelse som kan avvike fra dagens krav.

Innhentede tegninger stemmer godt overens med dagens bruk/ rominndeling. Det er gjort søknadspliktige arbeider på pipe/ ildsted i 2024 som ikke er omsøkt.

Det er vurdert at leiligheten har manglende rømningsvei utover hovedinngang.

Leiligheten har bad fra byggeår, badet har avvik på fallforhold gulv og høydeforskjell topp sluk og dørterskel. Det er ikke synlig membran i sluk. I våtsone under vask er det rørgjennomføringer med manglende tetting i membran/ tettesjikt. Badet er 28 år gammelt, full renovering med tilpassing til dagens krav til våtrom må vurderes.

Bygget har en del bygningsdeler som på grunn av alder får tg2. Bygningsdelen kan likevel ha gjenværende normal funksjon.

Det er gitt tg3 på gulv og membran i bad.

Rapport fra feiervesenet anbefaler tiltak med innerrør i pipe. Tiltak er ikke utført.

Eier opplyser at sameiet har etablert vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Planen er ikke fremvist. Eier opplyser at sameiet har planlagt vedlikehold av tak med fjerning av mose fra takstein. Det er også i følge eier planlagt å etablere waterguard/ vannstoppeventiler med følere ved varmtvannsberedere plassert i kjøkken.

Bygget har bygningsdeler med alder på ca 28 år. Utskifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes sammen med løpende vedlikehold.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking består av takstein og undertak under nedre takstein fremstår som duk av et eller annet slag. Fra luke i bod fremstår undertak som platetype, men det er ikke mulig å sjekke fra luka. Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng. Det er stige-trinn på taket frem til pipe. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Bygget har vegger av bindingsverk med isolering av mineralull. Utvendig kledning består av stående trepanel.

Bygget har takkonstruksjon med saltakstoler med mønet himling. Det er isolering med mineralull over himlinger. Overisolering er det et hulrom opp mot undertak over overgurt. Det er gesimser med spalteledning på terrasse og inngangssiden.

Vinduer har trekarmmer med malt overflate. Toppengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Malte ytterdør inngang med sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

På stuesiden av bygget er det terrasse med noe takoverbygg. Terrassen ligger over innredet rom i etasjen under. Det er etablert beskyttelsessjikt av perforerte plastprofiler over membransjikt. Membransjikt av sveiset membran. Rekkverk består av tett trekkverk med 2 høyder. Delen med lavere trekkverk har glassrekke på topp av topprekke av tre. Det er takrenne i front av terrassen.

Eier opplyser at sameiet har utarbeidet vedlikeholdsplan for bygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminatgulv og fliser i stue fra 2024. Øvrige gulv fra ukjent tidspunkt/ byggeår

Overflater vegger med malte plater, tapet og malt trepanel. Himlinger med trepanel med malt overflate.

Normal stand med normal bruksslitasje.

Etasjeskiller mot etasjen under består av dekke betongbasertmateriale.

Det er gjennomført målinger med planlaser med noen utvalgte sjekkpunkt. Registrerte høydeforskjeller innad i rom er fra 5-14 mm på sjekkpunkt. Det presiseres at leiligheten er møblert og at det er lagret en del flyttegoids på gulv. Det presiseres at det kan være punkter i leiligheten med andre høydeforskjeller enn det som ble registrert på utvalgte sjekkpunkt.

Bygget har pipe av lettlinkerementer med innerrør. Feieluke er montert over gulv i stue. Pipe er murt sammen med pipe løp for tilstøtende leiligheter, pussede og malte overflater innvendig. Det er peisovn fra 2024 tilkoblet pipe.

Over tak er det metallbeslag i overgang pipe takteking. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk har pussede overflater over tak. Dører består av trekarmmer og dørblad med fyllingsprofiler og malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med flislagte vegger og gulv. Himling med takessplater. Det dusjes rett mot vegg/ gulv.

Badet har vegger med flislagte overflater. Himling er kledd med malte plater.

Gulv i rommet har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Membrantype er ikke kjent. Sluk av plast.

Badet har innredning med over og underskap . Integrert servant i plate. Videre er det dusjvegger, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr/ innredning med normal slitasje.

Badet er tilkoblet felles avtrekk for hele bygget. Avtrekksventil i tak. Hulltaking er gjennomført fra kjøkken bak kjøleskap mot dusjsone. Det ble ikke registrert målbar fukt eller symptomer på fukt ved hulltakingssted.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skrog av platemateriale, heltre malte

Beskrivelse av eiendommen

fronter og heltre benkeplate. Benkeplate og fronter fra 2010. Løse hvitevarer. Fliser over benk mot overskap. Avtrekk fra kjøkken er tilkoblet felles avtrekksanlegg for bygget. Normal funksjon ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i bygget består av kobberør. Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Stue, kjøkken og soverom har ventiler i yttervegg. Fra bad og kjøkkenventilator er det avtrekk til felles ventilasjonsavtrekk. Varmtvannsbereder med volum ca 115 liter. Plassert i kjøkkenbenk. Elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett med noe utenpåliggende og noe skult ledningsnett. Faste lyspunkt i tak. Strømmålere og hovedtavle for bygget er plassert i teknisk rom i kjelleren i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn under bygget er ukjent. Drenering og fuktsikring fra byggeår. Ingen dokumentasjon på utførelse. Bygget er fundamnetert på betongfundamenter. Over fundament er det kjellermur av betong og betonggulv på grunn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverk terrasser av tre og glass. Trapper for tilkomst med rekkverk/ sikring av betong og metalløper. Bygget ligger i område med ukjent forekomst av radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

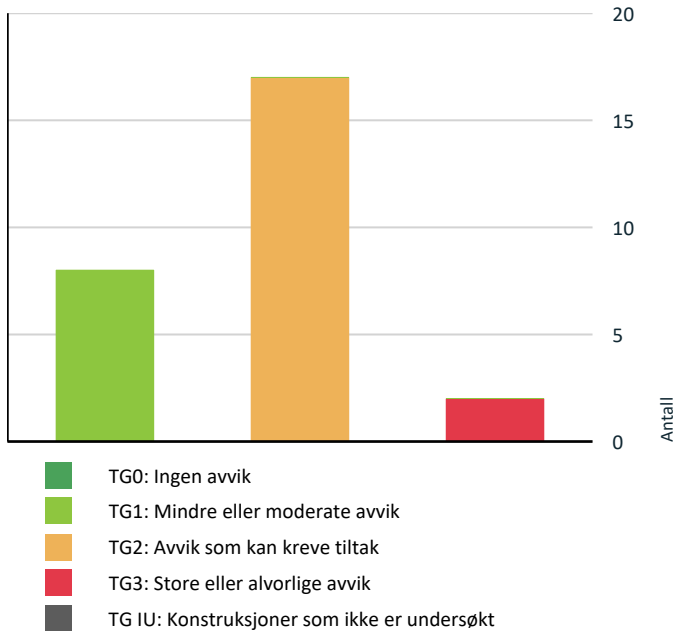
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Innhentede tegninger for leiligheten er innhentet og disse stemmer godt overens med dagens bruk.

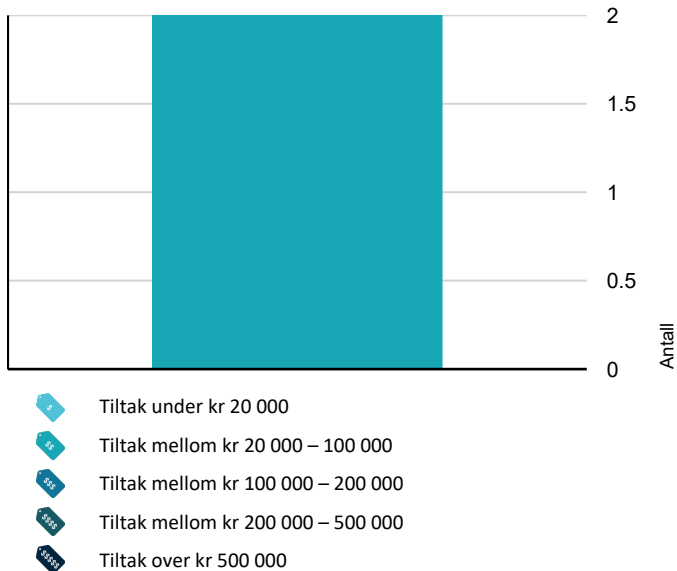
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terrasse/ takfot i stige. Kaldtloft over himlinger er ikke inspisert utover at det er tittet opp gjennom luke grunnet manglende stige.

Ved befaringen ligger det snø på deler av terreng rundt bygget

Boligen er møblert ved befaringen i tillegg er det en del flyttekasser på gulv rundt i boligen.

Ved befaringen er det 0 grader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator for fuktøk.

Eier har gitt opplysninger om boligen og eiendom. Eier har informert muntlig om sameites vedlikeholdsplaner uten at plan er fremvist.

Årlige kostnader er mottatt fra megler i epost.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1996

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i matrikkel der byggetillatelse er gitt i 1997. Ferdigattest er datert 2011.. Søknadstidspunkt er satt som byggeår jmf referansenivå. Søknadstidspunkt er 1996. Rekvirenten opplyser at selve oppføringen ble gjennomført i 1998.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har normal boligstandard med oppvarming med strøm og ved.

Vedlikehold

Bygget har bygningsdeler som nærmer seg 30 år, utskifting av komponenter/ bygningsdeler må påregnes sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Bytta baderomsinnredning og renovert kjøkkeninnredning med nye fronter og benkeplate.
2024	Modernisering	Fjernet eksisterende elementpeis og montert peisovn. Lagt nye gulv i kjøkken/ stue. Malt og tapetsert noe overflater.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking består av takstein og undertak under nedre takstein fremstår som duk av et eller annet slag. Fra luke i bod fremstår undertak som platetype, men det er ikke mulig å sjekke fra luka.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe mosegroing på takstein. Både takteking og undertak nærmer seg mer enn halvert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose på takstein bør fjernes for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skade på takteking og undertak. Eier opplyser at sameiet har planlagt vedlikehold med fjerning av mose fra taket.

Videre bør tilstanden til takteking og undertak følges opp jevnlig, da de nærmer seg mer enn halvert forventet brukstid. Dette for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng. Det er stigetrinn på taket frem til pipe. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Beslag av metall ved pipe har rustdannelser. Det presiseres at det ikke er sjekket om det er mansjetter ved takgjennomføringer ved undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre rustdannelser på beslag ved pipe for å forhindre videre korrosjon og mulig lekkasje, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

Det bør også undersøkes om det er mansjetter ved takgjennomføringer under undertaket, da manglende mansjetter kan medføre økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygget. Undersøkelser på tak må gjennomføres med nødvendige sikkerhetstiltak.

Ved etableringstidspunkt var det ikke krav til snøfangere, vurderes montering av dette må det avklares om konstruksjonen er egnet for dette.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget har vegger av bindingsverk med isolering av mineralull. Utvendig kledning består av stående trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Her er kledning sjekket på terrassensiden. Det er ikke synlig luftesjikt åpninger opp bak kledning på sjekkpunkter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold vedrørende manglende synlig luftsjikt må undersøkes ytterligere.

Det bør etableres/ sikres at det er tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i kledning og underliggende konstruksjon. Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen og økt fare for skader på bygget.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon med saltakstoler med mønet himling. Det er isolering med mineralull over himlinger. Overisolering er det et hulrom opp mot undertak over overgurt. Det er gesims med spalteledning på terrasse og inngangssiden.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventilering er vurdert ut fra gesims med smale spalter mellom gesimsbord. Luftingen kan være begrenset ved raft ved at isolering tetter deler av lufttilgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventileringen bør sjekkes og eventuelt forbedres der det er behov for å sikre tilstrekkelig lufttilgang ved raft, slik at kondens og fuktskader i takkonstruksjonen unngås. Begrenset ventilering øker risikoen for fuktproblemer og redusert levetid på takkonstruksjonen. Ved befaringen var det ikke mulig å komme skikkelig opp i hulrom over himlinger grunnet manglende stige. Forholdet bør sjekkes ut med inspeksjon oppe i hulrommet/ kaldtloftet og og branncellevegg over himlinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har trekarmmer med malt overflate. Toppengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

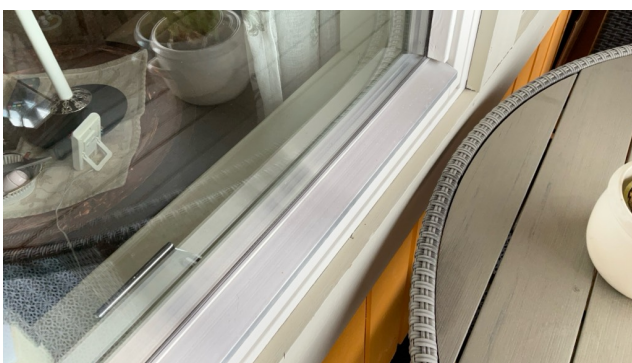
Ved befaringen er det registrert flere åpningsvinduer som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av vinduene slik at de åpnes og lukkes uten motstand.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt slitasje på karm og beslag, samt redusert funksjonalitet og levetid for vinduene.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdør inngang med sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er fra byggeår og alder er ca 28 år. Dører er normalt preget av elde og bruksslitasje.

Dørblad terrassedør er noe skjev i forhold til karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vurderes for vedlikehold eller utskifting, da normal levetid/ brukstid nærmer seg og slitasje kan føre til redusert isolasjonsevne, tetthet og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, trekk og økt risiko for fuktinntrengning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

På stuesiden av bygget er det terrasse med noe takoverbygg. Terrassen ligger over innredet rom i etasjen under. Det er etablert beskyttelsessjikt av perforerte plastprofiler over membransjikt. Membransjikt av sveiset membran. Rekkverk består av tett trekkverk med 2 høyder. Delen med lavere trekkverk har glassrekke på topp av topprekke av tre. Det er takrenne i front av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Membran er oppgitt å være fra byggeår og dermed ca 28 år gammel. Membran vil her delvis være utsatt for sollys gjennom åpninger i beskyttelsessjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør vurderes utskifting av membran, da denne nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen under terrassen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at sameiet har utarbeidet vedlikeholdsplan for bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedlikeholdsplan/ tilstandsanalyse for fellesdeler av bygget er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilgang til vedlikeholdsplan og tilstandsanalyse fellesdeler av bygget bør etableres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminatgulv og fliser i stue fra 2024. Øvrige gulv fra ukjent tidspunkt/ byggeår

Overflater vegger med malte plater, tapet og malt trepanel.
Himlinger med trepanel med malt overflate.

Normal stand med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mot etasjen under består av dekke betongbasert materiale. Det er gjennomført målinger med planlaser med noen utvalgte sjekkpunkt. Registrerte høydeforskjeller innad i rom er fra 5-14 mm på sjekkpunkt. Det presiseres at leiligheten er møblert og at det er lagret en del flyttegoids på gulv. Det presiseres at det kan være punkter i leiligheten med andre høydeforskjeller enn det som ble registrert på utvalgte sjekkpunkt.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert over gulv i stue. Pipe er murt sammen med pipe løp for tilstøtende leiligheter, pussede og malte overflater innvendig. Det er peisovn fra 2024 tilkoblet pipe.

Over tak er det metallbeslag i overgang pipe taktekking. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk har pussede overflater over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Rapport fra feiervesenet beskriver at det er sprekker i innerrør i pipa. Peisovn montert i 2024 har tilkobling på annet sted enn opprinnelig ildsted. Tiltaket er søknadspliktig, men ikke omsøkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres rehabilitering av pipa for å hindre lekkasje av røykgass til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre brannfare og helsesisiko.

Det må søkes om godkjenning for endret tilkobling av peisovn, da manglende søknad kan føre til at installasjonen ikke er i henhold til gjeldende forskrifter og kan medføre ansvar ved eventuelle skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører består av trekarmer og dørblad med fyllingsprofiler og malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller ikke fungerer som de skal bør justeres eller utbedres for å sikre normal bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjonalitet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagte vegger og gulv. Himling med takessplater. Det dusjes rett mot vegg/ gulv.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med flislagte overflater. Himling er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe misfarging i fuger og på fliser, spesielt i dusjsone. Noen fliser med tendenser til bom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rengjøre og eventuelt utbedre misfargede fuger og fliser, samt overvåke og eventuelt utbedre fliser med bom for å hindre videre skade.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner, samt ytterligere forringelse av overflatene.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv i rommet har overflater av fliser på påstøp med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert motfall på deler av badegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom under flisene kan føre til redusert bæreevne og økt fare for skade på gulvet over tid.

For å utbedre avvik må gulvet tas igjen i sin helhet. Dette tilsier at badet må renoveres i sin helhet.

Ved renovering bør det etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen.

Motfall til sluk kan føre til at vann på gulv (lekkasjevann/ bruksvann) kan renne mot dør og evt ut av rommet eller bli liggende på gulv i rommet. Dette kan forårsake skade på tilstøtende konstruksjoner og eventuelt glatt gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Motfall på deler av gulv.



Høydeforskjell sluk og gulv ved dørterskel uten oppkant er 12 mm

ETASJE > BAD

⚠ TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membrantype er ikke kjent. Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Rørgjennomføringer i vegg under servant mangler mansjett/ tetting.

Gjennomføringer ligger i våtsone. Det er ikke synlig membran/ mansjett i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

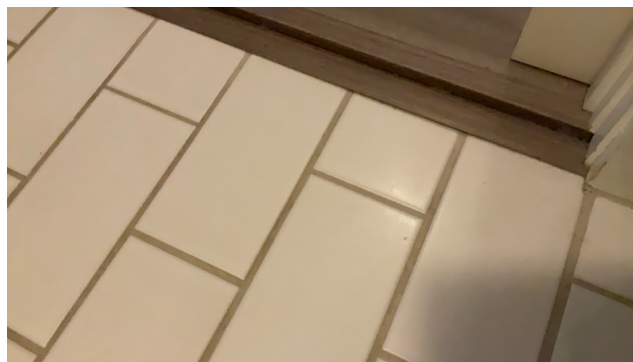
Utbedring/ tiltak må sees i sammenheng med behov for tiltak gulv.

Renovering av badet vil måtte påregnes for å fjerne avvik.

Det bør ved renovering etableres forskriftsmessig tetting/mansjett rundt rørgjennomføringer i våtsone, samt dokumenteres at det er tilfredsstillende membranløsning i sluk.

Manglende tetting medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader, sopp og råte, samt kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åpninger i vegg våtsone under servant.

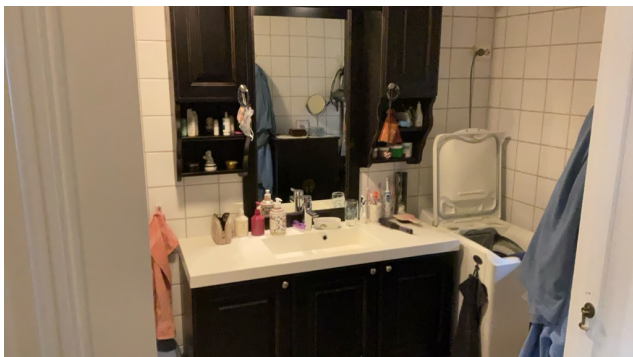
ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med over og underskap . Integriert servant i plate. Videre er det dusjvegger, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr/ innredning med normal slitasje.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er tilkoblet felles avtrekk for hele bygget. Avtrekksventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har begrenset tilluftsordning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tillufts løsning, for eksempel ved å montere spalte i dør eller ventil, for å sikre god ventilasjon.

Begrenset tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på badet.



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført fra kjøkken bak kjøleskap mot dusjsone. Det ble ikke registrert målbar fukt eller symptomer på fukt ved hulltakssted.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med skrog av platemateriale, heltre malte fronter og heltre benkeplate. Benkeplate og fronter fra 2010. Løse hvitevarer. Fliser over benk mot overskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken er tilkoblet felles avtrekksanlegg for bygget. Normal funksjon ved befaringen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i bygget består av kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å overvåke vannrørene jevnlig og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårlig innemiljø.



Vannrør asv kobber.



Vannmåler for boligen er i kjøkkenbenk



Stoppekran for boenheten i kjøkkenbenk



Eier opplytter at hovedstoppekran for bygget er i kjeller ved inngang heis.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ukjent hvordan felles avløpsanlegg for bygget er luftet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan felles avløpsanlegg er luftet.

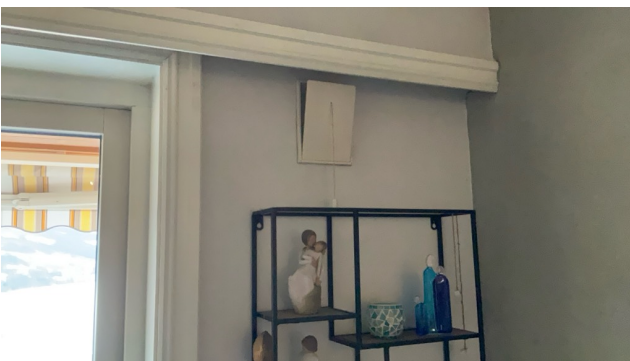
Uavklart lufting kan medføre risiko for dårlig avløpsfunksjon, luktproblemer og i verste fall tilbakeslag eller skader på anlegget.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Stue, kjøkken og soverom har ventilert i yttervegg. Fra bad og kjøkkenventilator er det avtrekk til felles ventilasjonsavtrekk



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med volum ca 115 liter. Plassert i kjøkkenbenk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke avrenningsmulighet med sluk eller lignende i forbindelse med varmtvannsberederen.

Eltilkobling bereder er bak berederen og ikke tilgjengelig for sjekk.

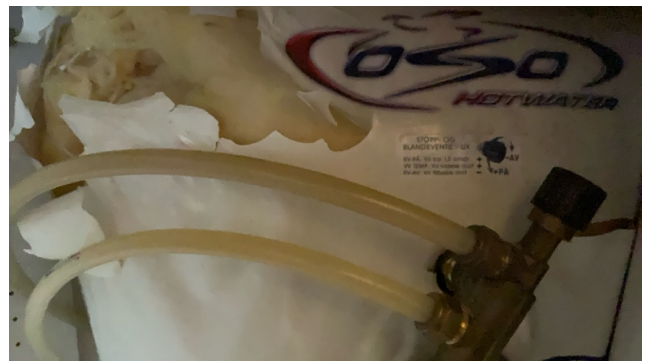
Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsberederen for å redusere risikoen for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje fra tanken.

Manglende avrenning medfører økt fare for at eventuelt lekkasjevann kan forårsake skade på omkringliggende konstruksjoner og inventar. Eier opplyser at sameiet har planlagt etablering av vannstoppeventil og utløser ved varmtvannsberedere i de boenhetene som mangler dette. Denne leiligheten er en av disse hvor dette er planlagt i følge eier.

Eltilkobling varmtvannsbereder bør sjekkes ved utvidet elkontroll.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elanlegg med med sikringskap med automatsikringer. Ledningsnett med noe utenpåliggende og noe skult ledningsnett. Faste lyspunkt i tak. Strømmålere og hovedtavle for bygget er plassert i teknisk rom i kjelleren i bygget.

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.

1998 Fra byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Eier opplyser at det ikke er kjent at andre en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet har utført arbeider på elanlegg.

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

Nei

Anlegg fra byggeår.

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 Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Eier opplyser at ved bruk av komfyr med alle plater og komfyr har sikring løst ut grunnet overbelastning

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Det er ikke opplysninger om branttilløp.

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

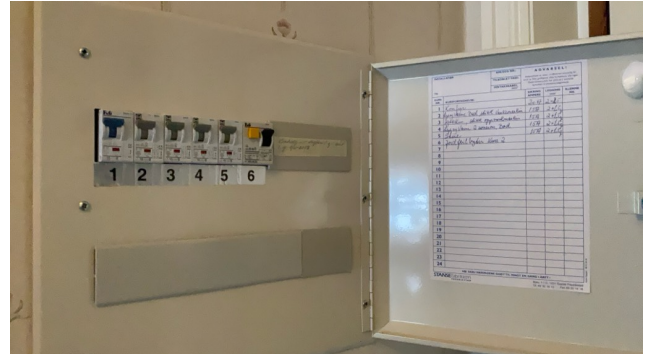
Ja

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?

Ja Elanlegg fremstår som helt og med normal funksjon ved befaringen. Usikkerhetsmomentet i forhold til eltilkobling varmtvannsbereider og anlegg med alder på 28 år tilsier tilsier at det vil være en god forsikring at kontroller gjennomføres med jevnlige intervaller.

Generell kommentar

Det er ikke registrert synlige skader ved befaringen eller funksjonssvikt ved befaringen..



INSTALLATOR	ANLEGG NR.	ADVARSEL!		
	TILKOBLET FASE:	Abonnementet er etter installasjon ansvarlig for bruk av såle godkjennes eller fortløpende sikringer. Elektrisitetsskade kan gi skade på personer og forårsake brann.		
	INNTAKSKABEL: mm ²			
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE:	SIKRING AMPERE	LEDNING mm ²	KLEMMER NR.
1	Komfyr	20 A	2x2,5	
2	Lys og Varme Død, skilt Vaskemaskin	15 A	2x1,5	
3	Kjøleskap, skilt oppvaskemaskin	15 A	2x1,5	
4	Lys og Varme 2 soner, Død	15 A	2x1,5	
5	Skulle	15 A	2x1,5	
6	Indelteil bryter Kurs 2			
7				
8				
9				
10				
11				



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn under bygget er ukjent.

TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og fuksikring fra byggeår. Ingen dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og fuksikring nærmer seg halvert brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring.

Høy alder på tiltakene medfører usikkerhet om tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamenteret på betongfundamenter. Over fundament er det kjellermur av betong og betonggulv på grunn.

TC 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

DEt er registrert områder med flatt terreng og tendenser til helning mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen. Vann som renner på terreng mot bygget vil kunne øke faren for vanninntrengning, spesielt i rom under terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkverdige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk terrasser av tre og glass.
Trapper for tilkomst med rekkverk/ sikring av trekkverk og metalløper.
Bygget ligger i område med ukjent forekomst av radon.

Bygget har pr i dag separat brannvarsling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er rømningsvei fra leiligheten kun ut via hoveddør. Fra terrasse er det over 10 meter ned på terreng uten at det er etablert stige eller annen løsning.
Dokumentasjon branncelleinndeling er ikke tilgjengelig ved befaringen. Beskrivelse er også etterspurt fra kommunen uten at denne er tilgjengelig. Takstmannens vurdering er at det er avvik til dagens krav til branncelleinndeling.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsvei fra terrassen, for eksempel ved montering av stige eller annen godkjent løsning, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Manglende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved evakuering, samt at bygget ikke oppfyller gjeldende krav til sikkerhet.

Konsekvens av forhold vedrørende aktsomhet for jord/ flomskred og snøskred bør avklares med m\kommunen/ offentlig myndighet.

Forhold rundt branncelleinndeling må utredes. Konsekvens av forholdet kan være spredning av branntilløp med påfølgende konsekvens.

Det er ved befaringen opplyst at boligsameiet har planlagt å etablere samlet brannvarslingsanlegg for hele bygget med tilkobling til alarmsentral. Kunden opplyser at planen er at dette skal etableres i inneværende år.



På terrasser er det åpninger mot tilstøtende boenheter fra yttervegg og utover terrasser også under takoverbygg



Manglende rømningsvei

Tilstandsrapport



Trapp fra terreng og opp til inngang



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/70 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Gang, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		2 950 000
Tillegg for andel fellesformue	+	67 566
Konklusjon markedsverdi		3 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jernbanevegen 12B ,2900 FAGERNES 59 m ² 1955 2 sov	27-10-2024	3 300 000	3 235 000		3 235 000	54 831
2 Beinstigen 11E ,2900 FAGERNES 91 m ² 1997 2 sov	27-08-2024	3 300 000	3 600 000		3 600 000	51 429
3 Skrautvålsvegen 14 ,2900 FAGERNES 69 m ² 2017 2 sov	11-11-2025	3 400 000	3 500 000		3 500 000	50 725
4 Beinstigen 11A ,2900 FAGERNES 62 m ² 1997 2 sov	20-06-2023	2 500 000	3 000 000		3 000 000	48 387
5 Beinstigen 11E ,2900 FAGERNES 91 m ² 1997 2 sov	29-03-2023	2 390 000	2 700 000		2 700 000	38 571
6 Øvrevegen 35A ,2900 FAGERNES 120 m ² 2013 3 sov	23-05-2024	3 850 000	4 000 000		4 000 000	33 333
7 Beinstigen 11F ,2900 FAGERNES 67 m ² 1998 2 sov	06-06-2017	1 950 000	2 100 000		2 100 000	31 343

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, (vann, avløp og feiing) eiendomsskatt og renovasjon. Stipulert kostnad. Det presiseres at oppgiitt verdi er stipulert og kan avvike fra faktisk kostnad ut fra forbruk mm.	Kr.	17 000
Felleskostnad	Kr.	30 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 500
Innvendig vedlikehold	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 780 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 050 000

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
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70			70	23
Bodomsråde med boder		6		6	
SUM	70	6			23
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, bod, garasje		
Bodomsråde med boder		Bod	

Kommentar

Bod som disponeres av leiligheten ligger i underetasje/ kjeller og har areal på ca 6 m2. Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer garasjeplass i parkeringskjeller på ca 15 m2 og hylleplass i felles bod i parkeringskjelleren. Det er ikke medtatt arealer for garasje eller felles bod i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innhentede tegninger for leiligheten er innhentet og disse stemmer godt overens med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er gjennomført utskifting av ildsted med ny an boring på innerrør i pipe. Det er lagt nye gulv i stue/ kjøkken.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Takstmannen vurderer at tiltak med utskifting av ildsted og ny hulltaking i pipe er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt. Det er videre vurdert at leiligheten mangler alternitiv rømningsvei utover rømning via hoveddør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Inger Karin Løvlie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	22	172		2	1130.1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Beinstigen 11B

Hjemmelshaver

Løvlie Inger Karin

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no
Grensemerker er ikke påvist ved befaringen, noe snødekt mark.

Boligselskap

Boligsameiet Garlitun 1

Eierandel

1 / 12

Forretningsfører

Ikke opplyst

Felles formue

Kr. 67 566 09.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Beinstigen 11B ligger i øvre del av boligsområde langs Garlivegen. Leilighetsbygget ligger på oversiden av Garlivegen. Fra leiligheten er det utsikt mot Strandefjorden og omliggende områder. Det er normalt gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg fram til innkjøring på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldene reguleringsplan er Garlikrysset 3, PlanId: 0542R120

Om tomten

Sameiet har selveiertomt på 1130 m². Tomta ligger i hellende terreng. Tomta har noe områder med vei og utvendig parkering. I tillegg er det noe skråninger med naturlig vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller avtaler på eiendommen ved søk på seeiendom.no pr 15.04.2026

Samfunnsikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart vbeskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som usikker.
Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, men aktsomhet for jord/flomskred eller snøskred på eiendommen.
Konsekvens må avklares med kommunen/ offentlig myndighet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If				
Kommentar				
Felles bygningsforsikring for sameiet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.01.1996		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

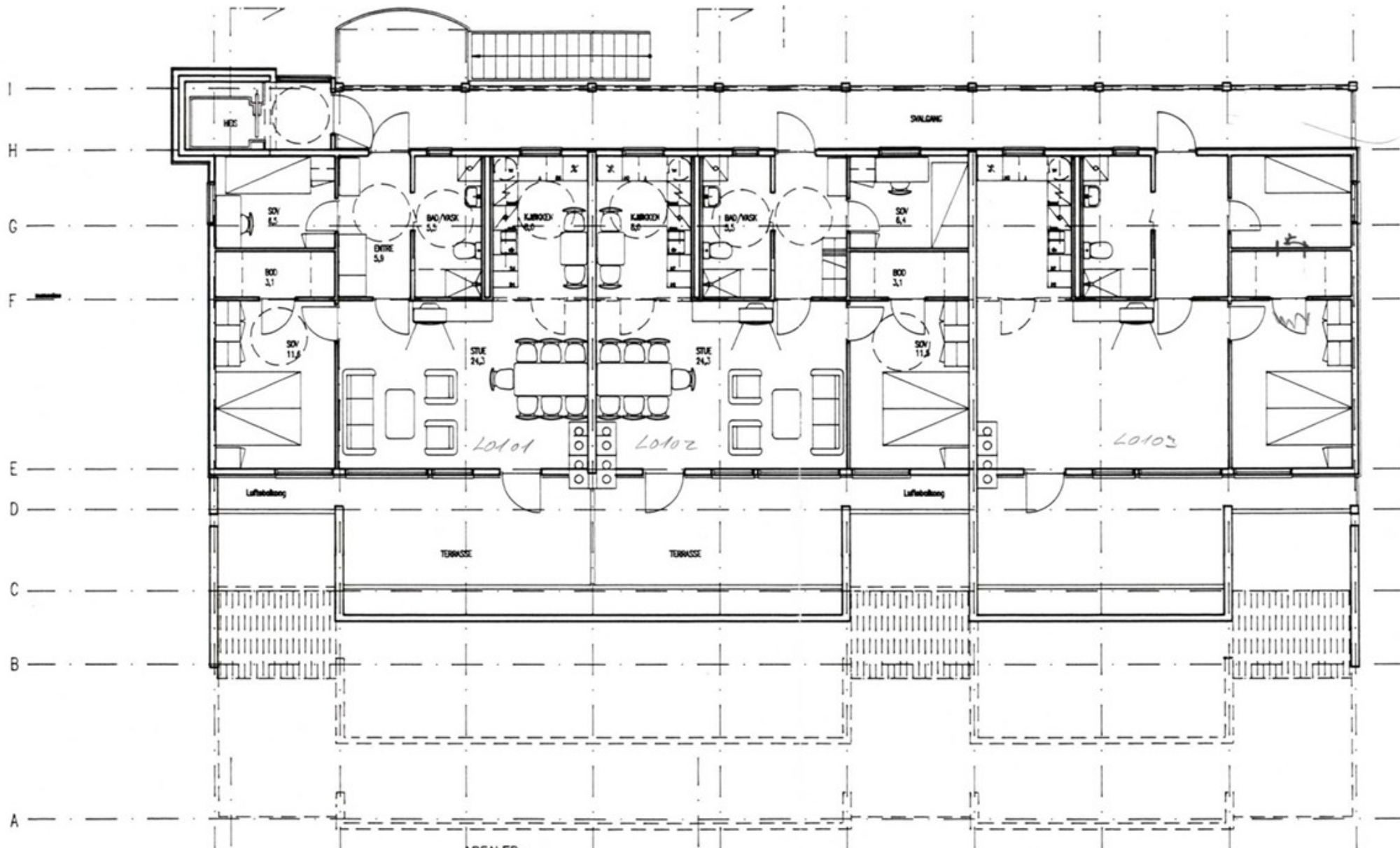
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



AREALER:
 GAVLEILIGHET: 68,3 BRA/K
 MIDTLEILIHET: 68,0 BRA/K
 BRUTTO INNOMHUSAREAL: 246 M²

Hovedsnitt 1

Hovedsnitt 2

L01
GARLITUN TERRASSEHUS
 Plan 2 (øverste)

05
1:100