

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lundebygdvegen 214, 2930 BAGN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 50, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 30.12.2024

Rapportdato: 14.01.2025

Oppdragsnr.: 11138-1575

Referansenummer: KP3502

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024524



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 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 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.



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i Lundebygde ovenfor Hølera sør for Bagn i Sør Aurdal kommune. Beliggende på vestsiden av dalføret med sol (noe begrenset vinterstid og utsikt til nærområde. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 9 km. Fine turmuligheter i umiddelbare nærhet.

Eiendommen består av småbruk med tomt/teig omkransende rundt tun bestående av enebolig, låve og uthus.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er opplyst bygget i 1927. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklime, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Det er foretatt tiltak/forbedringer i 2011 av tidligere eier med bla.:

- Vannkilde med grunnboret brønn
- Avløpsanlegg privat anlegg med septiktank og slamavskiller
- Oppgradering av anlegg
- Takteking ble demontert, takkonstruksjonen opplektet, isolert og luftesjikt og skifertekking remontert

Det er foretatt tiltak/forbedringer i 2015 av nåværende eier med bla.:

- Etablert ny inntaksikring, downlighths i stue og enkelte kontakter
- Åpnet opp vegg mellom stue, spisestue og kjøkken
- Innvendig malt og oppusset enkelte rom
- Kjøkkeninnredning
- Skiftet vinduer med brukte vinduer i ulik årstall

Bygningen fremstår allikevel med tiltaksbehov generelt satt utifra alder/slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid, for ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Ingen synlig drenering/fuktsikring registrert mot grunnmur. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongmur med sparestein.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv av tre. Etasjeskiller er av trebjelkelag, trebjelkelag med stubbeloft mot 1.etasje.

Yttervegger i laftet tømmer, bindingsverk i 2.etasje/gavlvegger kledd med stående kledning.

Saltakkonstruksjon med bjelker og sperrer. Taktekingen er av skifertakstein, montert takrenner av tre og takstige til pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra ulike årstall bla. 1976, 1985 og 1986. Hovedytterdør i to-fløyet dør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til spisestue.

Terrasseplatng opplyst i bjelkelag belagt med terrassebord på ca 43 kvm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med malt tregulv og laminatgulv. Vegger i laftet tømmer, mdf og trepanel. Himlinger er kledd med malt trepanel.

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

Teglsteinspipe. Vedovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

Boligen har malt tretrapp og rekkverk fra 1.etasje og 2.etasje.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Plassbygd garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad har vinylgulvbelegg med oppbrett mot vegg, vegger og himling er kledd med malt trepanel. Montert klosett, servant, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Varmekabler i gulv.

Baderom er fra tidligere enn 1997, men opplyst innredet i 2011 men da med trolig eldre gulvbelegg da alder på dette er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. Senere er det da montert vvs-utstyr med vannledning og sluk fra 2011.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskum med kran av stål med avløpskvern. Glass i overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast, åpen fordelerstamme i kryprom og fordelerkap med avløp til rom med sluk for vannrør på bad. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran. Montert trykktank av glassfiber. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Luft til luft varmepumpe er plassert i spisestue.

Montert led downligths i falske bjelker i stue.

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i skap på soverom. Avleser er skiftet i 2017.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er bestående av småbruk med skogsteig rundt tunet, tomt rundt bolig er bestående av gressplen ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 420 m.o.h.

Uthus med to boder, en dels innredet/åpen isolasjon og åpne konstruksjoner. (tidligere benyttet til stall, ikke egnet til dyrehold) Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Saltak med sperrer, tekket med bølgeblekk. Plassbygde ytterdører av tre. Enkel fundamentering av lettklinker blokker.

Tidligere driftsbygning, senere endret og benyttet som låve med lagerplass. Ikke egnet for dyrehold. Oppført i laftet tømmer og bindingsverk kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjon med sperrer og klaver, tekket med bølgeblekk stålplater. Fundamentert med stein og treplater. Innvendig tregulv, jordgulv i tidligere gjødselskjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Forligger ikke plantegninger og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Forligger ikke plantegninger og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

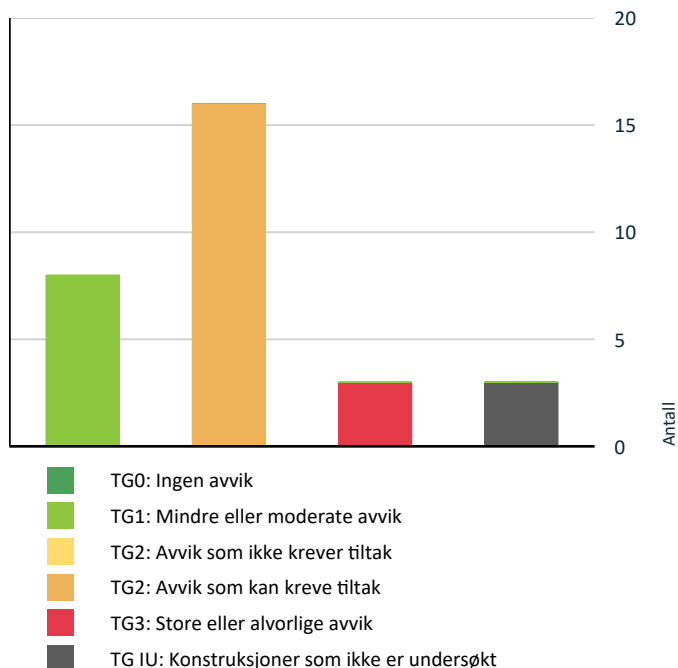
Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

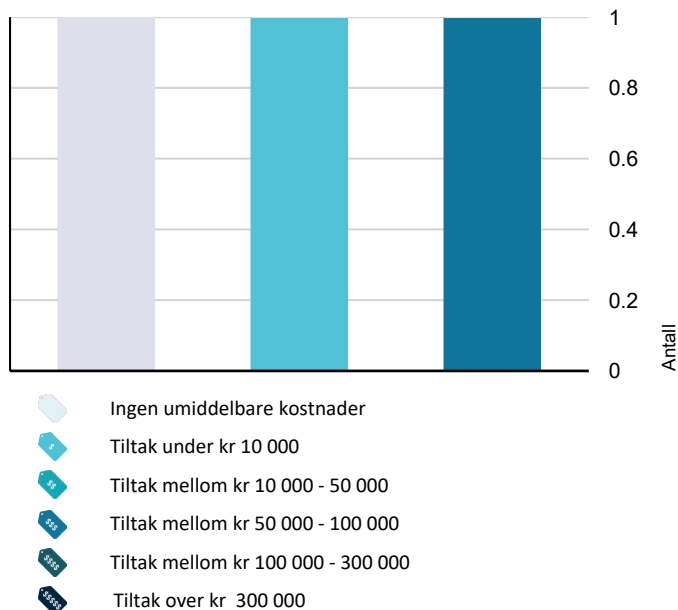
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 50/30 i Sør Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekviert og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1927

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, matrikelopplysninger har etableringsdato i 1921.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt, bærer preg av manglende vedlikehold. Selv om det er foretatt oppgraderinger siden byggeår spesielt tidsperiode 2009-2015. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Oppløst tiltak og påkostninger i 2009-2011 - Vannkilde med grunnboret brønn - Avløpsanlegg privat anlegg med septiktank og slamavskiller - Oppgradering av elanlegg med sikringskap, dels ledningsnett og nytt inntak - Takteking ble demontert, takkonstruksjonen opplekket, isolert og luftesjikt og skifertekking remontert
2015	Modernisering	Oppløst tiltak og påkostninger fra 2015 - Etablert ny inntaksikring, downligths i stue og enkelte kontakter - Åpnet opp vegg mellom stue, spisestue og kjøkken - Innvendig malt og oppusset enkelte rom - Kjøkkeninnredning - Skiftet vinduer med brukte vinduer i ulik årstall - Montert varmepumpe - Terrasse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner av tre. Montert takstige til pipe.
Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på renner, manglende dels takrenne på østlig side. Manglende snøfanger i gangsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Manglende renne

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftet tømmer, bindingsverk i 2. etasje/gavlvegger kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov på yttervegger, nøv bør holdes under tilsyn og tetting vurderes/gjennomgås.

Bemerket råte i laft, registret ved ytterdør og anbefaler gjennomgang av resterende, råte i underkant bunnstokk da nærliggende fukt med kapitalær oppsug fra grunnmur er årsakssammenhengen og tiltak anbefales med forbedring av overgang.

Ukjent isolering i raust der det nærliggende det er opplyst skiftet isolasjon og ytterkledning i 2009 av bindingsverk over laftekonstruksjon, trolig isolert ellers med flisfylling. Isolering av innvendige delevvegger er også nærliggende i flisfylling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vedlikeholdsbehov



Bemerket råte i laft, registrert ved ytterdør og anbefaler gjennomgang av resterende, råte i underkant bunnstokk da nærliggende fukt med kapitalæroppslag fra grunnmur er årsakssammenheng.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med bjelker og sperrer, fra kneloft på ene siden var kun begrenset inspeksjon av konstruksjon synlig og synlig tilleggsisolert og vindtettetduk som undertak.

Lufting er ikke kjent, men synlig luftespalte i gesims.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Yttervegskonstruksjoner og etasjeskille isolert med flisfylling, trolig flisfylling i opprinnelige gjenstående takkonstruksjon. Registrert spor etter mus i kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra ulike årstall bla. 1976, 1985 og 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Må hensyntas alder på vinduer, skiftet vinduer i 2015 med eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Vedlikeholdsbehov



Manglende vannbrett

Dører

Hovedytterdør i to-fløyet dør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre.

Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Bemerket luftlekkasje i overgang dørblad og terskel på ytterdør og skader på dør utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Manglende vannbrett



Skade på ytterdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatt og opplyst i bjelkelag belagt med terrassebord på ca 43 kvm. Konstruksjonene er ikke mulig å inspisere pga snødekke, areal kan avvike.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Begrenset inspeksjon av terrasse/grunn og fundament. Men registrert enkel fundament på terreng av lettklinkerblokker, skjevhet i blokk

INNVENDIG

Overflater

Gulv er belagt med malt tregulv og vinyl laminatgulv.
Vegger i laftet tømmer, mdf og trepanel.
Himlinger er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv er belagt oppå eksisterende tregulv der krav til planhet på gulv er over legganvisning ihenhold til type gulv.
Bemerket stedvis knirk i gulv og utsig/manglende innfesting av trepanel på vegg i bla. 2.etasje er registrert.

Enkelte bygningsdeler er fra byggeår, alder må hensyntas og ansees med normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, trebjelkelag med stubbeloft mot 1.etasje. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 25 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 30 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille og gulv mot grunn/.1etasje har ukjent isolering, trolig flisfylling der isolering bør vurderes. Opplyst om at det er skiftet isolasjon i stuedel og gang 1.etasje i 2009.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe.

Vedovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Jmf kommunale opplysninger er det sist foretatt tilsyn i 2025 og feiing sist i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Sotluke har rust og mangler lukkemekanisme, trolig avrenning fra pipeløp som årsak til rust kombinert med fuktig miljø i pipeløp.

Det er foretatt tilsyn i 2025 der avvik og anmerkning er registrert, benevnt i egen tilsynsrapport.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.



Rust på sotluke



Slitasje og sprekkdannelse på pipe over tak

! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Kryprom kun inspisert fra jordkjeller via luke i gulv på kjøkken med enkel plassbygd trapp av tre uten rekkverk. Tidligere jordkjeller/potetkjeller, der fuktsikring mot grunn bør vurderes, bemerket slør av mugg på stubbeloft. Resterende kryprom er ikke inspisert og må hensyntas.

Isolert stedvis fuger og overganger i grunnmur fra jordkjeller, lufting bør etableres og vann/avløpsrør/installasjoner bør isoleres.

Spør etter mus/skadedyr i kryprom, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner)

Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjønning fra grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

- Andre tiltak:

Tiltak av nevnte avvik bør vurderes.

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



Slør av mugg



Grunnmur er dels midlertidig isolert med mineralull i sprekker/fuger, bør foretas tiltak for luftig kryperom der vann/avløpsledninger/installasjoner bør isoleres

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp og rekkverk fra 1.etasje og 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder, men ansees vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke registrert umiddelbart tiltaksbehov.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygd garderobeskap på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder og slitasje med hull i front på skap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad har vinylgulvbelegg med oppbrett mot vegg, vegger og himling er kledd med malt trepanel. Montert klosett, servant, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Varmekabler i gulv. Avtrekk med mekaisk avtrekk via luftekanal i pipe.

Baderom er fra tidligere enn 1997, men opplyst innredet i 2011 men da med trolig eldre gulvbelegg da alder på dette er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. Senere er det da montert vvs-utstyr med vannledning og sluk fra 2011.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger på tettesjikt og manglende stedvis tettesjikt i våtsoner og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt med gjenbruk av deler av vann/avløpsinstallasjoner fra 2011. (ved renovering av rom i sin helhet vil kostnadestimat avvike)

Det er målt 25 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk. Avløp dusj er koblet direkte.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt har forventet levetid er vurdert til å være oppbrukt.
- Manglende tilluft.
- Ikke oppbrett på tettesjikt stedvis i overgang vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre tettesjikt



Manglende oppbrett



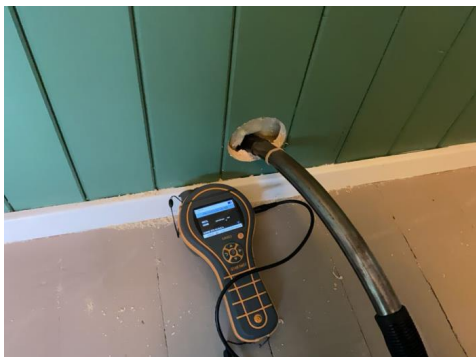
Manglende tettesjikt i våtsone

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking foretatt fra soverom i vegg mot dusjkabinett på bad, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over- og underskap, heltre benkeplate og oppvaskum med kran av stål med avløpsvern. Glass i overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast, åpen fordelerstamme i kryprom og fordelerskap med avløp til rom med sluk for vannrør på bad.

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende klaff på ventil i et soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med varmekabel og stoppekran. Montert trykktank av glassfiber.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Luft til luft varmepumpe er plassert i spisestue.

Montert led downlights i falske bjelker i stue.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i skap på soverom. Avleser er skiftet i 2017.

Det er foretatt tilsyn i 16.09.2019, ikke registrert avvik og benevnt i egen tilsynsrapport.

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

2011 2009-2011: El-anlegg skiftet ut av tidligere eier. Nytt inntak og sikringskap. Det meste av ledningsnettets ble også skiftet ut.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så vidt vi vet
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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, brantilløp 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 varmtvannsbereider, 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?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon, oppgradert elanlegg for eiers eie.

Generell kommentar

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



Sikringskap



TG 3

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig drenering/fuktsikring registrert mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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.



Ingen synlig fuktsikring

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongmur med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Sprekker og avskalling i fuger mellom stein.

Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk. Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er bestående av småbruk med skogsteig rundt tunet, tomt rundt bolig er bestående av gressplen ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 420 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2011.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthus med to boder, en dels innredet/åpen isolasjon og åpne konstruksjoner. (tidligere benyttet til stall, ikke egnet til dyrehold) Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Saltak med sperrer, teknet med bølgeblekk. Plassbygde ytterdører av tre. Enkel fundamentering av lettklinker blokker.

Enkel bygning preget av elde, slitasje, skjevhet og vedlikeholdsbehov, benyttes som lager/bod.

Må hensyntas at bygningen ikke er tilstandsvurdert, kun enkel bygningsbeskrivelse.

Låve



Anvendelse

Byggeår

1927

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger av eier og antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Opplyst laftekasse bygd på 50-tallet som fjøsdel.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Tidligere driftsbygning, senere endret og benyttet som låve med lagerplass. Ikke egnet for dyrehold. (tidligere gjødselskjeller benyttet som lagerplass, tidligere hønsehus)

Oppført i laftet tømmer og bindingsverk kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjon med sperrer og klaver, tekket med bølgeblekk stålplater. Fundamentert med stein og treplater.

Innvendig tregulv, jordgulv i tidligere gjødselskjeller.

Bygningen er preget av elde og vedlikeholdsetterslep med råte i konstruksjoner. Må påregnes tiltak.

Loft med kjørebri har ikke målbart areal da det ikke er egnet gulv og fremstår med løse stokker.

Må hensyntas at bygningen ikke er tilstandsvurdert, kun enkel bygningsbeskrivelse.

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 garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	52			52	43		52
2.etasje	38			38		9	47
SUM	90				43	9	99
SUM BRA	90						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Kjøkken , Stue/spisestue		
2.etasje	Soverom , Bad , Soverom 2, Kott, Gang		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevning og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Terrasser med åpent areal (TBA) er ikke oppmålt da terrasse var snødekket på befaringstidspunkt, noe som gjør arealmåling og tilstandsvurdering begrenset.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Forligger ikke plantegninger og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod , Bod 2	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet, en bod har ikke målbart areal pga lav takhøyde.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Forligger ikke plantegninger og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		102		102	
Loft					
SUM		102			
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod , Bod 2	
Loft		Bod	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevning og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Loft med kjørebru har ikke målbart areal da det ikke er egnet gulv og fremstår med løse stokker.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	87	3
Uthus	0	20
Låve	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.12.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Morten Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	50	30		0	76294.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Lundebygdvegen 214 "Søreng"

Hjemmelshaver

Martinsen Therese

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Lundebygdvegen ovenfor Hølera sør for Bagn i Sør Aurdal kommune. Beliggende på vestsiden av dalføret med sol (noe begrenset vinterstid) og utsikt til nærområde. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 9 km. Fine turmuligheter i umiddelbare nærhet.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei med parkering på tun. (opplyses om veirett via innkjørselsvei for naboeiendommer)

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (Opplyst foretatt i 2011, vannkilde er ikke tilstandsvurdert og det er ikke kjent foretatt vannprøve)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til synkegrøft e.l. (Opplyst ny etablert i 2011, avløpsanlegg er ikke tilstandsvurdert og ikke kjent om avvik ved tømning)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen er bestående av småbruk med skogsteig rundt tunet, tomt rundt bolig er bestående av gressplen ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 420 m.o.h.

Jmf gardskart/nibio er eiendommensareal 76,2 dekar fordelt på 38,1 dekar innmarksbeite, (opplyst om 6,9 dekar dyrket men fremstår gjengrod) 33,9 dekar skog, (bestående av 4,5 dekar med høy bonitet, 6,5 dekar middels bonitet og 22,9 dekar lav bonitet. Opplyst om at skog ble avvirket i 2014 og ansees resterende med begrenset verdi og til egen bruk) 4,2 dekar bebygd/annet areal.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2024		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	16.12.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	06.01.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av rekvirent som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KP3502>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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