


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Krøsshauget 5, 2943 ROGNE

 ØYSTRE SLIDRE kommune

 gnr. 48, bnr. 64

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 23.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 21462-1269

Referansennummer: HO2065

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024381



 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

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger på Rogne i Øystre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt. Eiendommens bebyggelse består av arkitekttegnet enebolig oppført med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår 1984.

Boligen er oppført med 1. etasje, underetasje og kjeller med utvendig inngang. Boligen har bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt følgende påkostninger/oppgradering: Nytt kjøkken og nytt badrom i underetasje.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse i vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med W-takstoler i tre og luftet kaldtloft, valmet sperretak i trekonstruksjon mot sør og overbygget takkonstruksjon over carport. Taktekkingen er av trebord og med takrenner/nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende behandlet bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass, malt hovedytterdør i tre og terrassedør i tre i underetasje.

Veranda og terrasse oppført med trebjelkelag og belagt med terrassebord. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon på veranda. Trapp med rekkverk i trekonstruksjon tilknyttet veranda.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu, klikkvinyl, laminat og fliser i entré. Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige himlinger er kledd med trepanel.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe av lettklinkerblokker og det er tilkoblet vedovn i begge etasjer, samt sotluke i underetasjen.

Boligen har malt tretrapp og rekkverk i trekonstruksjon med liggende trebord. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1. etasje:

Gulv er belagt med fliser. Vegger er kledd med malt tapet og trepanel i himling. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Bad i 1. etasje:

Gulv er belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med trepanel og fliser i dusjsone. Trepanel i himling. Det er montert nyere badersinnredning av laminerte plater og benkeservant. Nyere gulvstående toalett, Vegghengt speilskap og dusjkabinett i hjørne. Rommet har takventil og tilluft via spalte under dørblad.

Nytt Bad underetasje:

Gulvet er belagt med fliser og med elektriske varmekabler. Veggene er belagt med fliser. Himling er kledd med malte plater. Rommet har badersinnredning av laminerte plater og benk med 2.stk nedfelte servanter, veggmontert toalett og åpen dusjløsning i hjørne. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte ved dør.'

Vaskerom underetasje:

Gulv belagt med vinylbelegg og malte plater på vegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med heltre innredning og malte heltrefronter. Benkeplaten er av heltre og med nedfelt oppvaskkum i komposittmateriale. Det er montert følgende integrerte hvitevarer; Kombi kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med kullfilter, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom:

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Elektrisk kjøleromsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skaper er plassert i garderobe i underetasje og på vaskerom i 1. etasje.

Det er montert elbil-lader på yttervegg.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

Bygget har grunnmur av betong med tilbakefylt masser.

Overvann fra tak ledes i rør ned i rør og ut på/til terreng.

Det er registrert tettesjikt/fuksikring utvendig på grunnmur i form av knotteplast.

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, terrasser og noe belegningsstein.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med noe plen og naturtomt.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	268 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	268 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

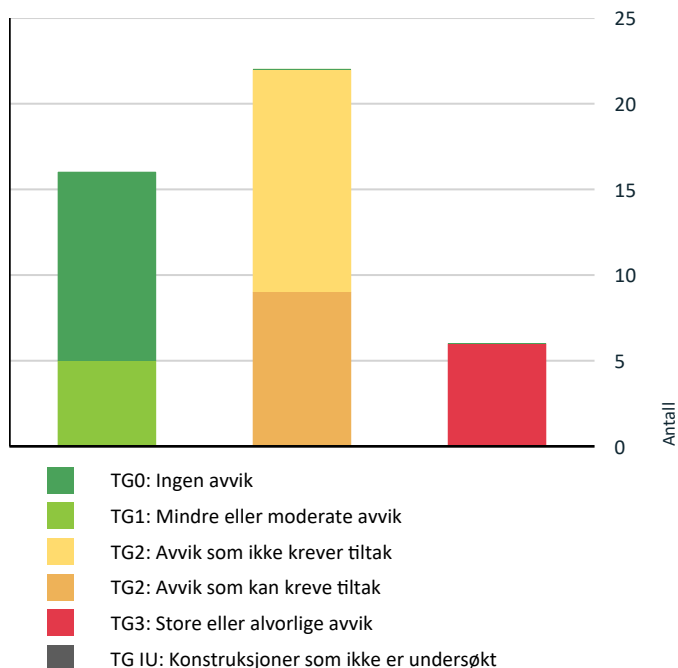
Enebolig

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

Hobbyrom i underetasje er bygget om til soverom og garderobe. Forhold er vurdert å være søknadspliktig, men er ikke omsøkt/godkjent.

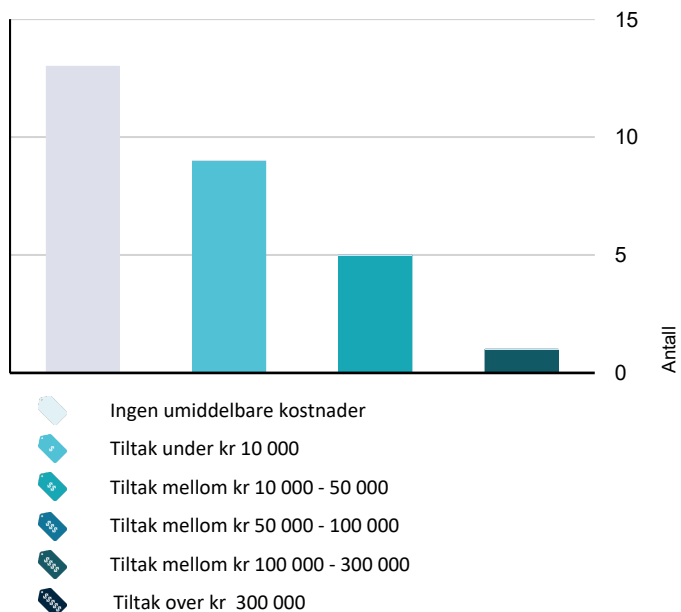
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 48/64 i Øystre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

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). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for kontroll av bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygningen har god standard sett i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt kjøkken
2021	Modernisering	Ombygging soverom/garderobe underetasje
2021	Modernisering	Nytt badrom i underetasje.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av trebord og taket er besiktiget fra bakkenivå og vindu i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Normalt monteres ikke snøfangere på tretak med denne takvinkelen og forhold er ikke vurdert som et avvik av meg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis løsnet overflatebehandling og noe synlig rust på enkelte renner og beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende behandlet bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med W-takstoler i tre og luftet kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Synlig kondens på fuktspærre i lofts Lukeåpning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av luke og tiltak med tetting for mus.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ekskrementer fra mus

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, ytterdør i underetasje, ytterdør ut fra vaskerom og skyvedør i spisestue.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse oppført med trebjelkelag og belagt med terrassebord. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon på veranda. Veranda med bærende skråsøyler ned på vegg. Terrasse med punktfundament av lettklinkerblokker på terreng. Rekkverkshøyde er målt til 0,9 meter som var ok ved byggeår. Rekkverkshøyden avviker mot nye forskriftskrav jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Manglende rekkverk er registrert på terrasse, her med nivåforskjell over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

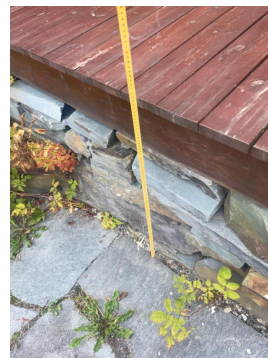
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Lokalt vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk veranda.



Høyde over 0,5 meter på terrasse

TG 3 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk i trekonstruksjon tilknyttet veranda.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Lokal utbedring/vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, klikkvinyl, laminat og fliser i entré. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis hakk/sår på gulvflater av tre og stedvis noe sprekker i bordskjøter. Noe riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokalt vedlikehold etter behov. Overflater fungerer med disse avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. .

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 8 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

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

Radonforekomst i bygg er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "moderat til lav" forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av lettklinkerblokker og det er tilkoblet vedovn i begge etasjer, samt sotluke i underetasjen..

Begge ildsteder er skiftet etter byggeår, men ikke kjent når.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er ikke registrert sotlukestein som kompensasjon for avstand. Rennemerker etter sotvann ved sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom og kontroll av synlig lekt ned mot gulv på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflaten har fuktskjolder

Forhold med fuktskjolder er registrert på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se eget kontrollpunkt for vaskerommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kontroll hulltagning soverom

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp og rekkverk i trekonstruksjon med liggende trebord. Rekkverk ved åpninger gulv/stue er vurdert sammen med kontrollpunkt for trapp.

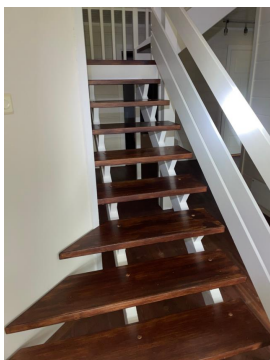
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Glassrekkverk i spisestue/kjøkken.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt.

Registrering:

Gulv er belagt med fliser. Vegger er kledd med malt tapet og trepanel i himling. Det er målt 23 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt lokalt fall til sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det er registrert sprekker i flisfuger og sår på enkelte fliser.
- Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på tettesjikt i våtsone gulv er vurdert til å være oppbrukt.

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: 10 000 - 50 000



Vaskerom 1. etasje

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se eget tiltak under kontrollpunkt for rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt.

Registrering:

Gulv er belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med trepanel og fliser i dusjsone. Trepanel i himling.

Det er montert nyere baderomsinnredning av laminerte plater og benkeservant. Nyere gulvstående toalett, Vegghengt speilskap og dusjkabinett i hjørne.

Rommet har takventil og tilluft via spalte under dørbblad.

Det er målt 32 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk. Avløp dusj er koblet direkte.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det kan ikke konstateres bruk av tettesjikt i våtsoner
- Dett er registrert mindre sprekker i flisfuger.
- Det er avvik på gjennomføring i gulv.
- Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt.
- Rommet mangler mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1. etasje

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende soverom.

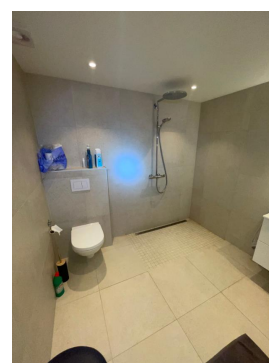
UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon i form av faktura og beskrivelse av arbeider/oppbygning.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l



Bad underetasje

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser. Himling er kledd med malte plater.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med fliser og med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 44 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv mot sluk, nedsenk over 10 mm og fall på gulv i dusjsone.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



Sluk

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning av laminerte plater og benk med 2.stk nedfelte servanter, veggmontert toalett og åpen dusjløsning i hjørne.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte ved dør.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nybygget i 2022, inklusive nytt tettesjikt og det er fremlagt dokumentasjon i form av beskrivelse og faktura.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det er registrert avvik på vegg i vaskerom som må utbedres og ved utbedring kan området mot våtsone kontrolleres ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se tiltak under kontrollpunkt vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt.

Registrering:

Gulv belagt med vinylbelegg og malte plater på vegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er målt flatt gulv og med noe motfall mot dør. Det er ikke målt lokalt fall rundt sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det er fuktskjolder på noen veggplater ned mot gulv.
- Det er registrert avvik på vinylbelegg på gulv og gjennomføringer i gulv, samt manglende oppbrett på vegg jmf. våtsone gulv.
- Det er målt litt motfall mot dør.

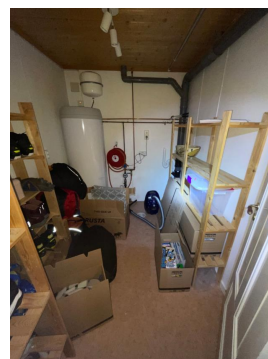
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

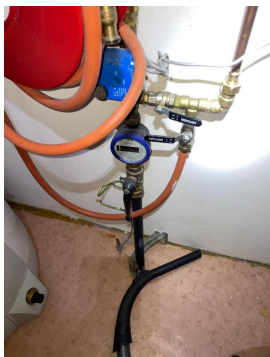
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vaskerom

Tilstandsrapport



Avvik i våtsoner

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Nyere kjøkken med heltre innredning og malte heltrefronter. Benkeplaten er av heltre og med nedfelt oppvaskkum i komposittmateriale. Det er montert følgende integrerte hvitevarer; Kombi kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med avtrekk via kullfilter, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med trepanel. Rommet benyttes som spiskammers og aggregat er avskrudd

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fremstår å fungere med valgt løsning og bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stoppekran i vaskerom i u.etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Eier opplyser at det er lagt nye vannrør til kjøkken, vaskerom 1 etasje og nytt bad. Rørledninger er besiktiget i fordelerskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stedvis modernisert i forbindelse med oppgraderinger i bolig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer. Mekanisk avtrekksenhet på kaldtloft fra byggeår og var b.la. tilkoblet ventilasjonsrør midt i rommet på kjøkken (Aggregat er avskrudd).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på aggregat er vurdert til å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Aggregat må kontrolleres nærmere og det må påregnes service.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i underetasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skaper er plassert i garderobe i underetasje og på vaskerom i 1. etasje. Anlegget er stedvis modernisert i forbindelse oppgradering og utskiftning i bolig. Det er montert elbil-lader på yttervegg.

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.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Jeg har ikke registrert avvik på el-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.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i form av pulverapparat og brannslange på vaskerom. Pulverapparat eldre enn 10 år anbefales å skiftes ut.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har grunnmur av betong med tilbakefylt masser.

Overvann fra tak ledes i rør ned i rør og ut på/til terreng. Det er registrert tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur i form av knotteplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert løs puss på muroverflater

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring av løs puss. Sprekker i mur bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, plen og belegningsstein ved carport. Eiendommen ligger i skrånende terreng med plen/beplantning og naturtomt.

Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
268 m²/226 m²

Enebolig: Entré, Stue, TV-stue, Kjøkken, Spisestue, 2 Vaskerom, Kjølerom, 2 Bad, 5 Soverom, Hall m/trapp, Kjellerstue, 3 Bod, Garderobe

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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 5 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

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 er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bergavegen 240 ,2943 ROGNE 138 m ² 1995 2 sov	01-06-2022	3 500 000	3 700 000		3 700 000	26 812
2 Tiurvegen 19 ,2943 ROGNE 157 m ² 2015 3 sov	02-04-2024	4 500 000	4 200 000		4 200 000	26 752
3 Tiurvegen 12 ,2943 ROGNE 180 m ² 2013 4 sov	19-06-2023	4 490 000	4 450 000		4 450 000	24 722
4 Bergavegen 61 ,2943 ROGNE 171 m ² 2000 3 sov	25-10-2022	3 350 000	3 870 000		3 870 000	22 632
5 Gamlevegen 62 ,2943 ROGNE 180 m ² 1950 4 sov	18-09-2024	3 250 000	3 050 000		3 050 000	16 944
6 Gamlevegen 37 ,2943 ROGNE 231 m ² 1945 3 sov	26-10-2022	2 090 000	2 000 000		2 000 000	8 658

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 byggår, 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 (stipulert)	Kr.	15 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

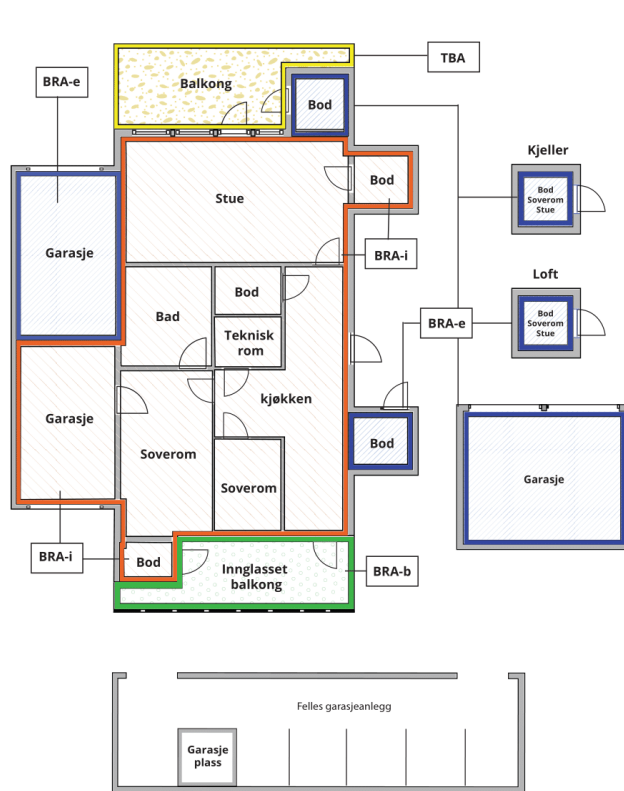
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 branncelleinndeling

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

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	119			119	41	8	127
Underetasje	107	17		124	18		124
Krypkjeller		25		25			25
SUM	226	42			59	8	276
SUM BRA	268						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Stue, TV-stue, Kjøkken, Spisestue, Vaskerom, Kjølerom, Bad, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Gang m/trapp, Kjellerstue, Bad, Vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe	Bod utvendig	
Krypkjeller		Bod/kjellerrom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda og carport er definert som åpent areal.
- Utvendig bod og kjeller er definert som eksternt bruksareal.
- Deler av hemsrom i stue er definert med areal ved lav himlingshøyde.
- Deler av kjeller og utvendig bod har skrånende terreng og arealet er ikke medtatt/målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hobbyrom i underetasje er bygget om til soverom og garderobe. Forhold er vurdert å være søknadspliktig, men er ikke omsøkt/godkjent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egen liste.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er avvik på dagslysflate jmf. krav av Tek 17, på nytt soverom i underetasje.

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	220	6

Kommentar

Enebolig

1. etasje. Kjølerom er definert som s-rom.
Underetasje. Bod er definert som s-rom. Utvendig bod og ekstern kjellernedgang er ikke medtatt som en del av internt bruksareal for boenheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	48	64		0	1103.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krøsshaugen 5

Hjemmelshaver

Okshovd Olaug1 / 1Krøsshaugen 5, 2943 ROGNE
HJEMMELSHAVER

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Krøsshaugen boligfelt på Rogne, i Øystre Slidre kommune. Eiendommen ligger sørvendt og har god utsikt og fine solforhold. Eiendommen ligger i et familievennlig område med kort kjøreavstand til skole og barnehage. Fagernes sentrum med alle fasiliteter ligger 11 km fra eiendommen og Beitostølen ligger 27 km fra eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst til eiendom via kommunal helårsvei. Gruset innkjørsel og parkering på tun eller i carport.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Se egne planbestemmelser for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Tomt med noe gressplen og gruset innkjørsel/parkering. Belegningsstein i carport. Tomten ligger i skrående terreng med gjerde og med noe spredt beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring via megler	27.08.2024	Fremvist	Gjennomgått	5	Nei
Byggetillatelse og tegninger	06.09.1984		Gjennomgått	6	Ja
Offentlige planer	07.06.1977	Reguleringsbestemmelser for Krøsshaugen boligfelt.	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no/ambita	29.08.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger.		19 Vedlegg fremvist.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	04.05.2020	Fremvist	Gjennomgått	92	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/HO2065>

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

BYGGJETILLATELSE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på sjølvkopierende papir.

Arbeidsstad (adr.)		.Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Krøsshaugen.		48 - 64.		
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	bustad	17.8.84.	3.9.84.	265/84
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Arne Wangenstein,	2900 Fagernes.			
Meldar	Adresse		Tlf.	
Ark. Rune Urne,	2900 Fagernes.			
Ansvarshavande	Adresse		Tlf.	
Magne Vestheim,	2900 Fagernes.			

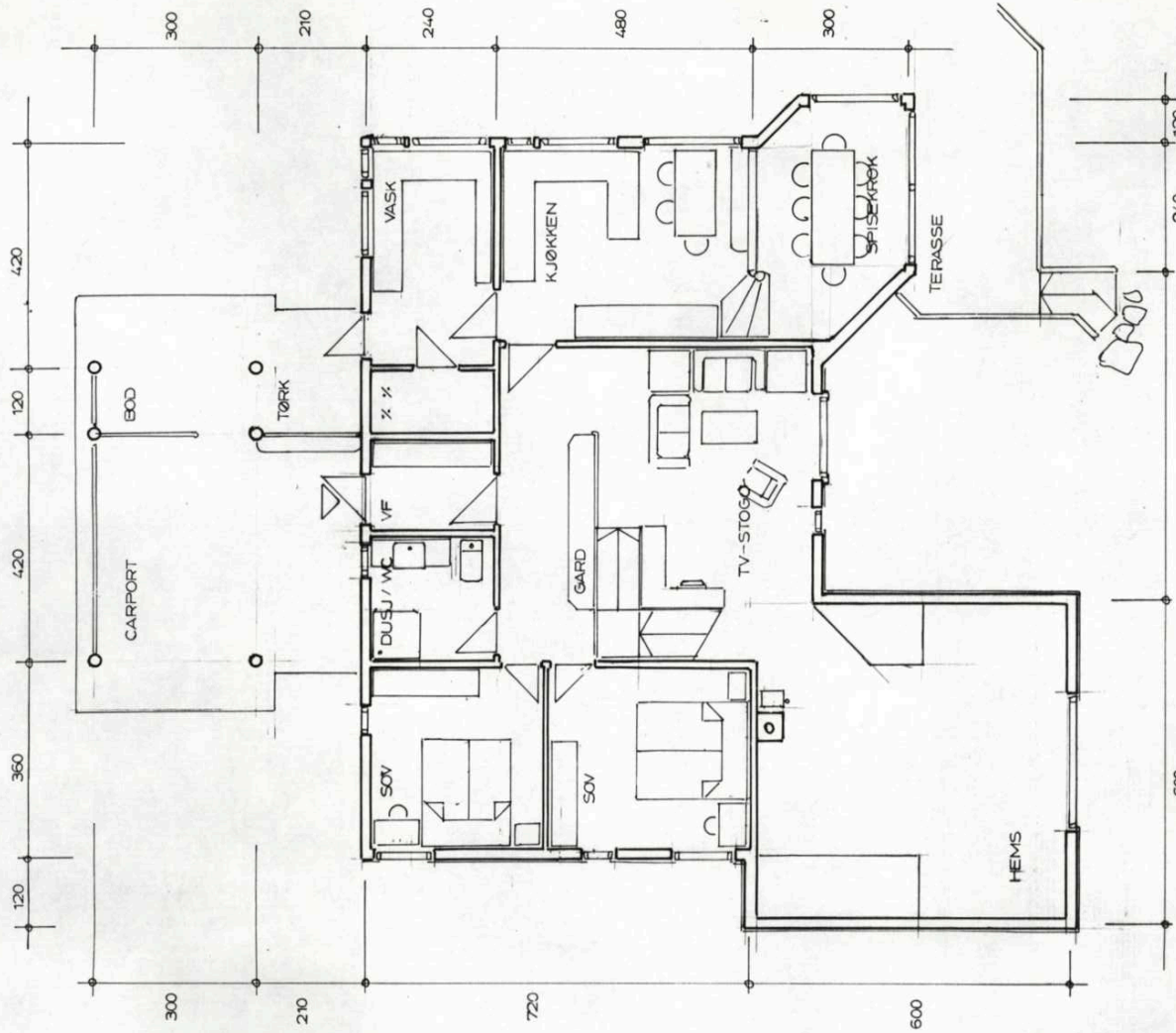
Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og denne byggjetillatelsen skal alltid vera til stades på byggeplassen.
- Byggjetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av han takast i bruk, jfr. b.l. § 99.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i tillatelsen, jfr. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Stad og dato	Stempel
Heggenes	<i>Inger Johanne Moen</i> Inger Johanne Moen
6.9.84.	Underskrift

Til

Byggherre Meldar Ansvarshavande Kontoret for byggjeløyve

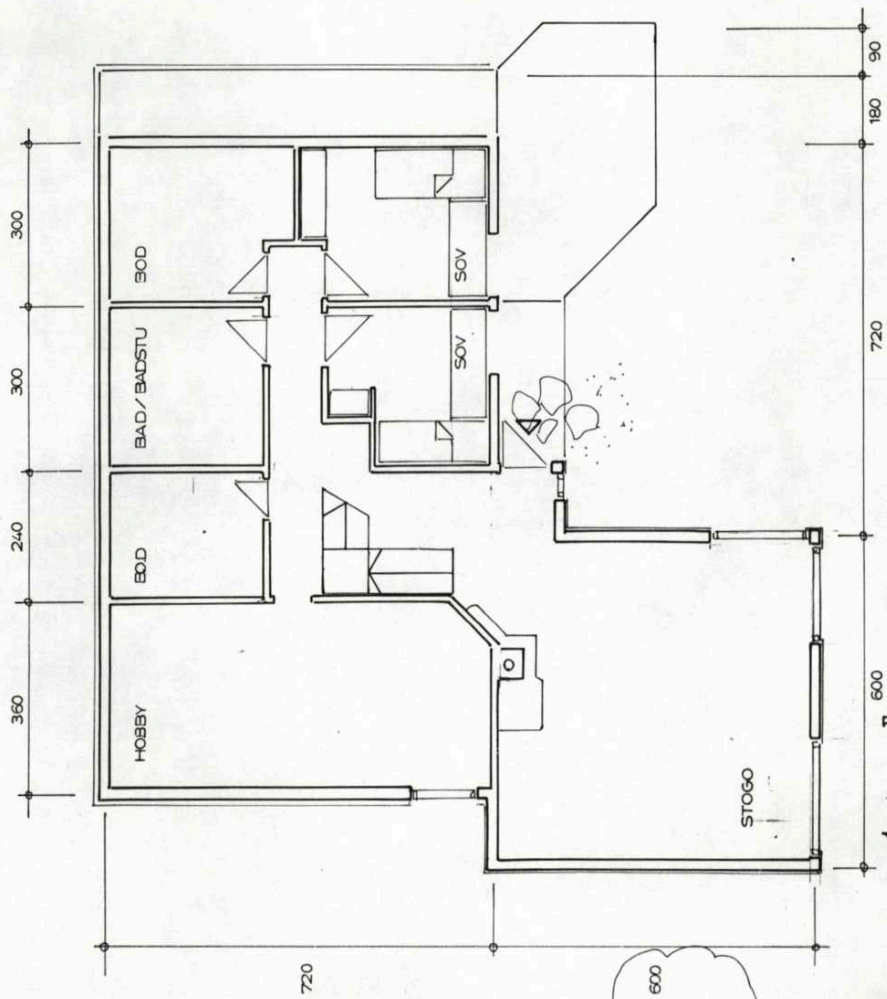


Hovedplan

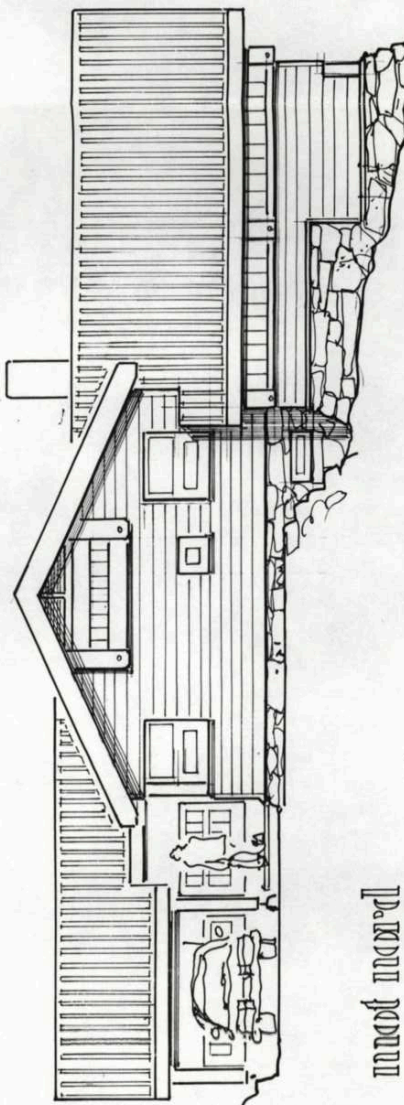
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Byggesaksleder
2904 Faggebyen
6.9.84. J. J. J.

Arkitekt: Wannerstein

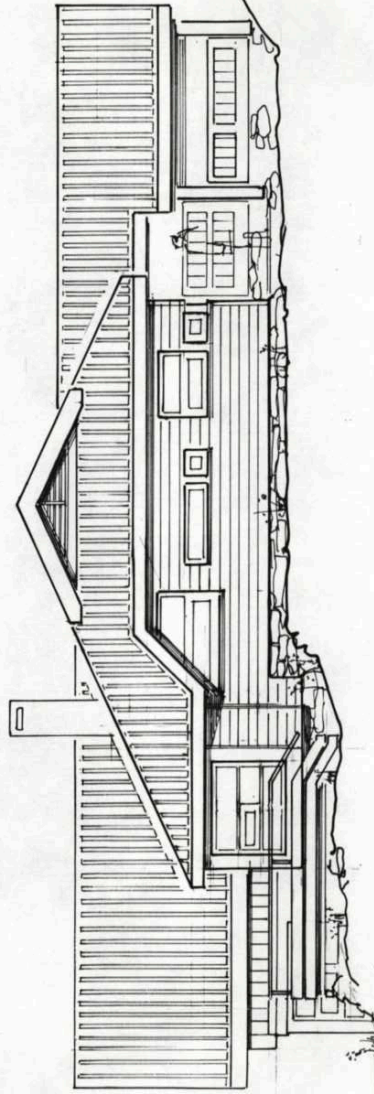
D 16.05.84 ARK MNL RUNE URNE 2900 FAGERNES
111 051-30341



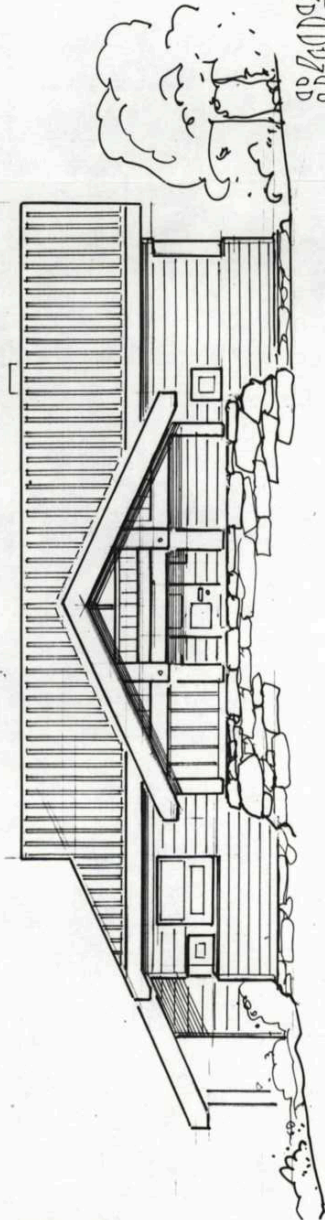
Stogopplan



På nord



På syd



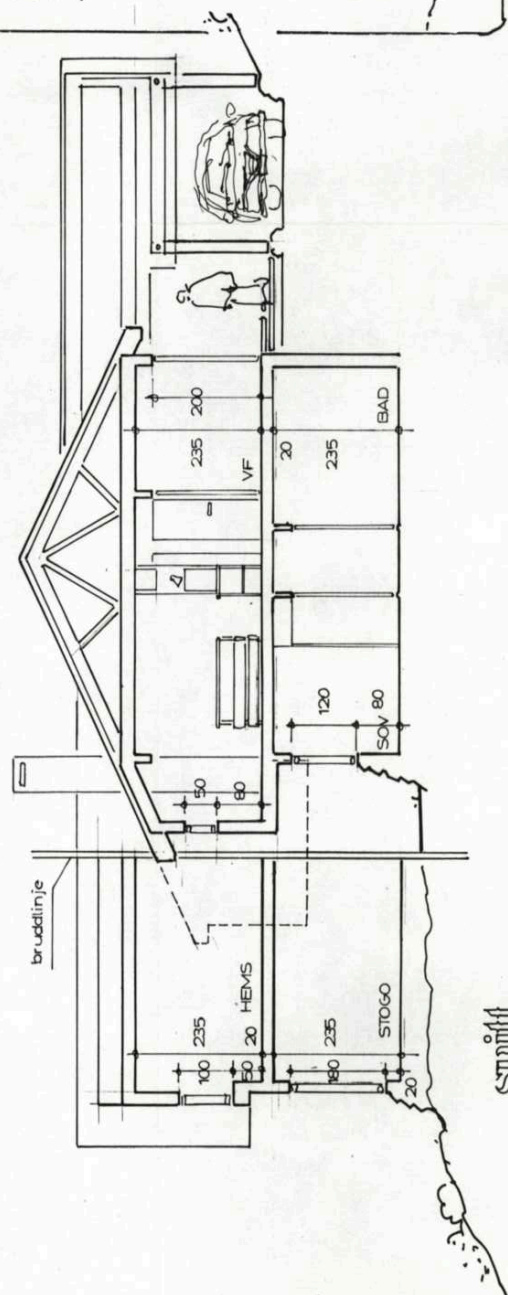
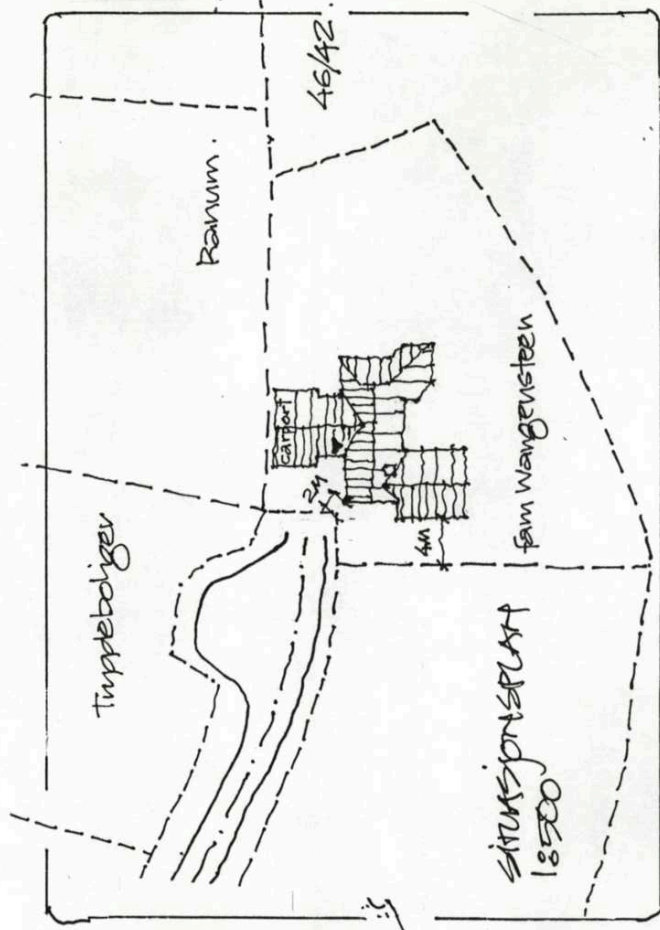
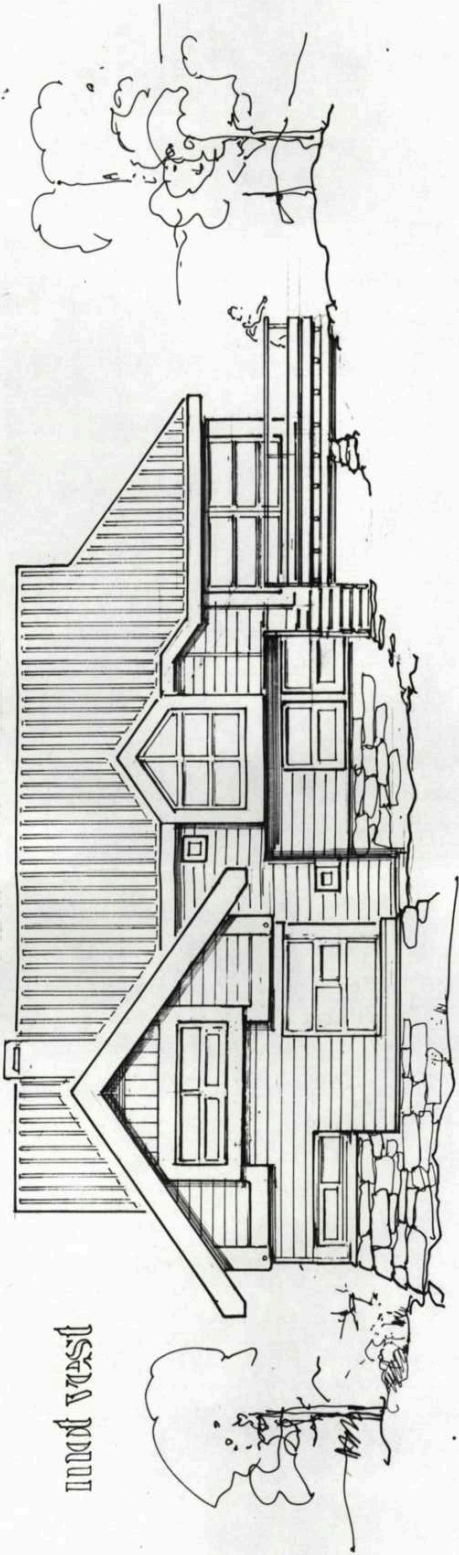
På øst

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Bygningsrådet
2940 Heggelva
6.9.84. T. J. Lønn

Arkitekt: Wengjensstøen

D 16 05 84 ARK MVAL RUNE URNE 2900 FAGERNES
nr. 061-30341

med vest



ØYSTRE SØIDRE KOMMUNE
Bygningstjeneste
2940 Heggeløst
6.9.84. J. J. Loren

ARK. MINAL RUNE URNE 2900 FAGERNES
111.061-308.41

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Øystre Slidre	Bygningsrådet	Tingvang	3. september 84.

Sak nr

265/84

Gnr. 48, bnr. 64 Dagny og Arne Wangensteen. Søknad om byggetillatelse for bustad.

Søknaden gjeld oppføring av bustad på tomt nr. 16 i Krøsshaugen.

Bustaden har ei grunnflate på 140 m² i to plan, kjellar og 1. etasje. I tillegg kjem car-port og utebod.

Magne Vestheim søker om ansvarsrett for byggearbeida.

Forslag til vedtak:

Byggemelding med teikningar vert godkjent i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter og elles på fylgjande vilkår:

Bygningskontrollen skal stikke ut bygningens plassering og høgde i marka i samarbeid med byggherren/ansvarshavande. Byggearbeida må ikkje setast igang før veg, vatn og kloakk er sikra, jfr. bygningslova §§ 65 og 66.

Mura og støypte grunnmurar må armerast tilstrekkeleg for å kunne motstå jordtrykk, telehiv o.l. Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot veg må anmeldast særskilt, jfr. bygningslovas § 93 e.

Det må innsendast statiske berekningar for takberarar, bjelkelag og andre berande konstruksjonar med mindre dimensjoneringa vert utført etter godkjende tabellar og gjeldande bestemmelsar.

For atkomst til pipe frå yttertak må det monterast fast takstige. Plasseringa skal skje i samråd med feiarvesenet.

Forøvrig må alt arbeid utførast i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Avgiftsberekening for vass- og kloakkavgift skal fastsetast ved vassmåling. Type vassmålar, avgiftsreglar o.l. får ein ved å vende seg til teknisk kontor. Tilkoplingsavgifter må vera betalt før byggearbeida vert igangsett.

Alt arbeid med tilkopling til kommunal vass- og kloakkledningar skal meldast og utførast av godkjent røyrleggjar. Arbeida må ikkje setast igang før dei er godkjent av kommunen.

Magne Vestheim vert godkjent som ansvarshavande for byggearbeida.

**FORSLAG TIL VEDTAK
EINSTEMMIG VEDTAK**

Vedtak:

Sign.

Rikk underskift 4/9-84

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

Bygningsrådet
2940 Heggenes

F. J. Løven

Utskrift send til

Dagny og Arne Wangensteen vedl. byggetill.
Magne Vestheim

Ein gjer merksam på bygningsløyas § 17 vedkomande klage over vedtaket. Klaga må vera grunngjeven og skal sendast gjennom bygningsrådet i 2 eksemplar. Klagefristen er 3 veker frå den dag meldinga om vedtaket er komen fram til klagaren.
