

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Garlivegen 63, 2900 FAGERNES

 NORD-AURDAL kommune

 # gnr. 26, bnr. 159

## Markedsverdi

**3 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m<sup>2</sup> BRA-i: 142 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 21462-1260

Referansenummer: GG5843

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024351



 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 i Garlivegen, sentralt til Fagernes i Nord Aurdal kommune.

Eiendommens bebyggelse består av frittstående enebolig og en garasje. Byggeår for bolig er 1967.

Boligen er senere ombygget og modernisert etter byggeår.

Boligen er oppført over 2. etasjer, og har bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.

Det er registrert en del ufaglig arbeid/utførelse på overflater. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det 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 på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Det er registrert større skader/skeivheter på støttemurer på eiendommen. Ved igangsetting av tiltak med disse, vil flere av kontrollpunkter m/tiltak være en naturlig del å medta i arbeider.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak har W-takstoler i tre. Taktekingen av nyere plastbelagte stålplater. Synlig undertak av antatt bølge-eternitt fra byggeår. Overbygget inngangsparti har takteking av plastplater i 1. etasje. Frittstående bod tilkoblet takoverbygg på veranda har takteking av stålplater. Tilbygg over inngang i underetasje har nyere takteking av pappshingel.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er i følge eier overflatebehandlet i 2024.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Det er montert et nyere vindu på soverom med 2 lags isolerglass.

Bygningen har malt to fløyet hovedytterdør i underetasje, ytterdør ved gang i 2. etasje og skyvebalkongdør i malt tre med glassfelt.

Veranda bygget med utkraget betongkonstruksjon med tilfarergulv og terrassebord av tre. Tett rekkverk i trekonstruksjon. Stedvis synlig tettesjikt av knotteplast på langsider.

Utvendig trapp i trekonstruksjon og betongtrapp opp til terreng på østsiden.

[Gå til side](#)

### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater/panelplater og noe murt forblending/pussede overflater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskille er av trebjelkelag. Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør i 2024. Det er montert nyere vedovn i begge etasjer og sotluke i kjeller.

Overflater under etasje. Gulver har laminat og fliser på gulv. Veggene har malte plater. Himling kledd med panel av mdf og himlingsplater. Utvendige boder har åpne murer på vegg.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjer. Det er spilerekverk i trekonstruksjon. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom u.etasje.  
Veggene har panel/tømmer og baderomsplater.  
Taket har panel av mdf.  
Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.

Rommet har benkinnredning i heltre med påmontert servant, gulvstående toalett og badekar i hjørne.  
Det er naturlig ventilering via veggventil.

Bad 1. etasje.  
Veggene er belagt med fliser og taket er malt.  
Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger i hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har nyere benkinnredning med glatte fronter. Skrog og fronter av laminerte sponplater. Benkeplaten er av heltre med nedfelt komposittvask. Det er integrert benk-kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran i hjørneskap på bad i underetasje.  
Det er innvendige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i skap på bad i 2. etasje. Det er montert vannstoppsystem på gulv.

Elektrisk anlegg med sikringskap i gang i underetasje og skap på bad. Nyere sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap.  
I følge tidligere eier er el-anlegg skiftet ut i mellom 2012 til 2018.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn og den er ikke kontrollert.  
Bygget har grunnmur av betong mot tilbakefylt masser.

Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes i rør i terreng og noen rør ut på terreng.  
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring utvendig på grunnmur.

Bygningen har betonggrunnmur og murer av lettklinkerblokker. Deler av murkonstruksjon står mot tilbakefylt terreng.  
Forstøtningsmurer, stedvis med synlig settestein oppbygd i flere nivåer på eiendommen.

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt.  
Utvendige avløpsrør antatt å være av støpejern.  
Vannledning av plast(PEL).  
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	194 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	167 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

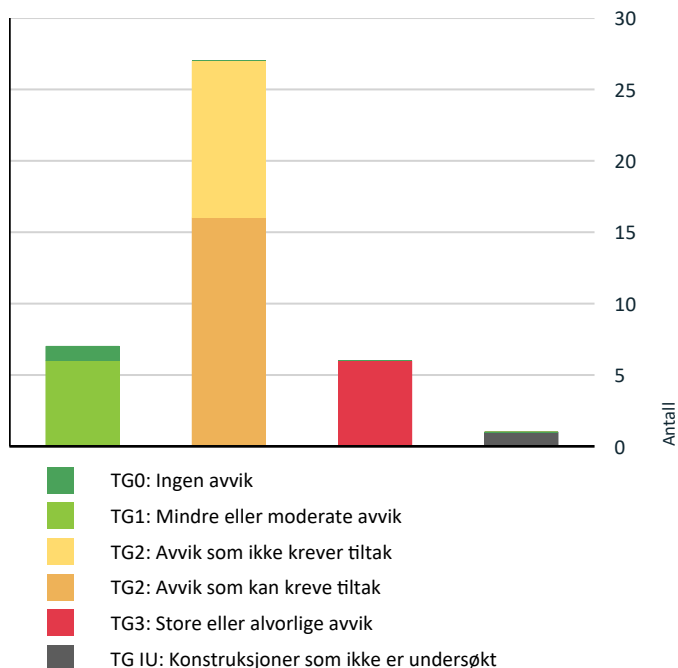
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



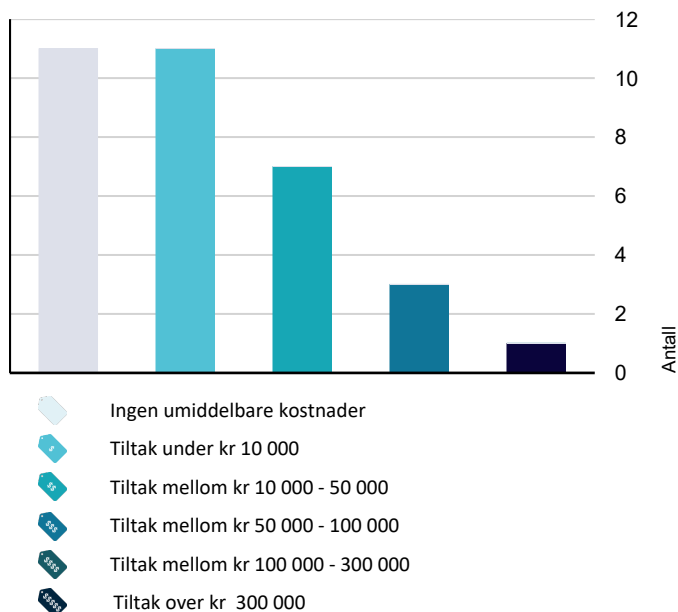
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 26/159 Feste nr 0. i Nord Aurdal 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 bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen av nyere plastbelagte stålplater (opplyst å være lagt i 1982). Synlig undertak av antatt bølge-etrenitt fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Overbygget inngangsparti har takteking av plastplater i 1. etasje. Frittstående bod tilkoblet takoverbygg på veranda har takteking av stålplater.

Tilbygg over inngang i underetasje har nyere takteking av pappshingel.

Eier opplyser at stålplater på hovedtak er overflatebehandlet med takmaling i 2024.

**Årstall:** 1982      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert ufaglig løsning på beslag mellom vegg/tak.  
Det ble registrert lekkasje rundt pipe.

### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

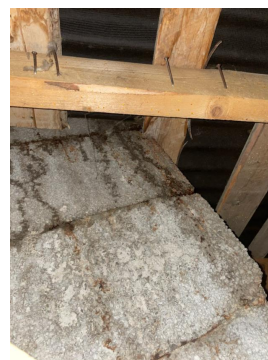
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ufaglig beslagsløsning ved vegg/tak



Synlig bølgeeternitt under takteking.



Synlig vannlekkasje ved pipegjennomføring.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert frostsprengte nedløp.  
Det er registrert tette kummer på tilbygg/inngangsparti.  
Stedvis noe deformasjoner på takrenner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.  
Lokal utbedring og rensk av takrenner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Tett kum

## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er i følge eier overflatebehandlet i 2021.

### Vurdering av avvik:

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

Stedvis enkelte sprekker i endevend på kledning.

Kledningen er ikke skråkappet i bunnen (mangler dryppnese), noe som bidrar til større fuktpåkjenning i endevend.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lokalt tiltak med nærmere undersøkelser/tetting av åpninger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Det er montert et nyere vindu på soverom med 2 lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Oppsprukket maling



Synlige tegn til muggsopp/fukt.

## Dører

Bygningen har malt to fløyete hovedytterdør i underetasje, ytterdør ved gang i 2. etasje og skyvebalkongdør i malt tre med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Registrert noe bruksmerker/hakk i overflater.

Hovedytterdør mangler beslag i overgang, her med fare for fukt/vann under terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda bygget med utkraget betongkonstruksjon med tilfarergulv og terrassebord av tre. Tett rekkverk i trekonstruksjon.

Stedvis synlig tettesjikt av knotteplast på langsider. Forrige eier opplyser at knotteplast og terrassebord ble lagt nytt i 2010. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm, som var ok ved byggeår. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Ufaglig løsning med knotteplast som tettesjikt.  
Synlig fuktmerker i trepanel/underside veranda og i nedre del på enkelte rekkverkssøyler på veranda.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Fuktmerker i trepanel/himling,



Synlig knotteplast og oppsprukket maling.

## Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon og betongtrapp opp til terreng på østsiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det må påregnes vedlikehold/utbedringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Betongtrapp mangler rekkverk.



Rekkverk er for lavt.

## INNVENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater/panelplater av mdf og noe murt forblending/pussede overflater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Innvendige overflater er i følge tidligere eier pusset opp i tidsrommet 2012 til 2018.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på overflater og spikerhull/sår i enkelte vegger. Det er registrert bom (hulrom) i fliser i vindfang, trolig manglende vedheft til underlag.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Etasjeskille/gulv mot grunn



# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue i 1. etasje og soverom og gang i underetasje.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 16 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i 1. etasje.

Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i hall over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 15 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## 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.

## Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør i 2024. Det er montert nyere vedovn i begge etasjer og sotluke i kjeller.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat og fliser på gulv. Veggene har malte plater. Himling kledd med panel av mdf og himlingsplater. Utvendige boder har åpne murer på vegg. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod og under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 30. (tilsvare fuktmetning i treverk)

## Vurdering av avvik:

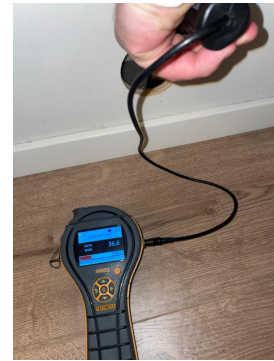
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktmåling i bod.



Fuktmåling under trapp

## Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjer. Det er spilerekkverk i trekonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Trappen har en del sår/hakk i overflater i trinn.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trappen fungerer med registrerte avvik i overflater.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

Registrert generell slitasje på overflater og beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad/vaskerom er i følge tidligere eier bygget i 2018, og teknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn ved vurderingen.

Det foreligger ikke noe dokumentasjon av utførte arbeider.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel av mdf.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

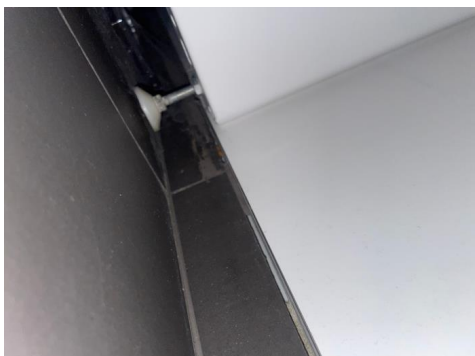
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er registrert glipper i plater.

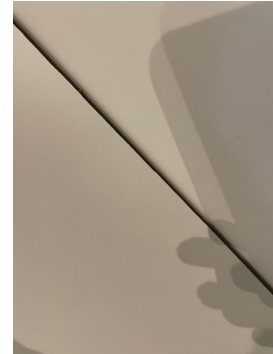
### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas lokal utbedring.

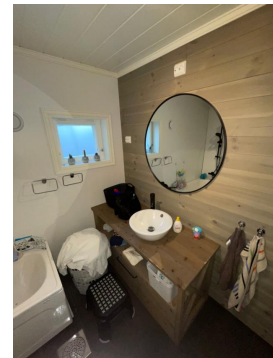
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Avvik i fuger mellom sokkelflis og alulist



Glippe mellom plater



Trepanel i våtzone

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt fall til synlig sluk på gulv og ca. 14 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Høyde ved terskel er målt til 40 mm.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er soilsluk av støpejern i gulv fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse. Avløp fra badekar er koblet direkte i avløp i gulv. Synlig smøremembran rundt vann/avløpsrør i hjørne.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

# Tilstandsrapport

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

Sluk har noe gjengroing og fremstår å være ett støpejernssluk fra byggeår.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installasjon av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk i gulv



Avløp fra badekar koblet direkte.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benkinnredning i heltre med påmontert servant, gulvstående toalett og badekar i hjørne.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventil.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

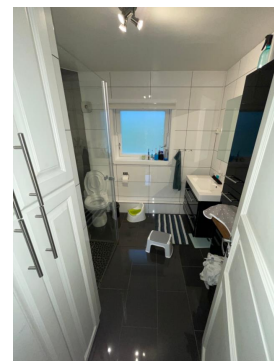
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## ETASJE > BAD

### Generell

Bad er i følge tidligere eier pusset opp i 2006 og overflateoppusset i 2016 med nye fliser. Teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn ved vurderingen.

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførte arbeid.



Bad 1. etasje

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser og taket er malt.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist ufaglig utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i fug/løs flis.



Ufaglig utførelse

ETASJE > BAD

## ! TG 3 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vann renner ikke til sluk

ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse fra 2006. Årstall på sluk er ikke kjent.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ufaglig løsning mot terskel til vegg/skap med bereder. Sluk har noe gjengroing og er vurdert til å være ett eldre plastsluk.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Grunnet registrert avvik med manglende fall på gulv til sluk, er kostnadsestimat satt for utbedring av sluk/tettesjikt i samråd med tiltak 'Overflater gulv'

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger i hjørne.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se registrerte avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med kostnadsestimat lagt under disse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har nyere benkinnredning med glatte fronter, men ikke kjent fra når. Skrog og fronter av laminerte sponplater. Benkeplaten er av heltre med nedfelt komposittvask. Det er integrert benkjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis hakk/sår i overflater og løse laminatender. Liten skade i hjørne på koke/platetopp.

#### Konsekvens/tiltak

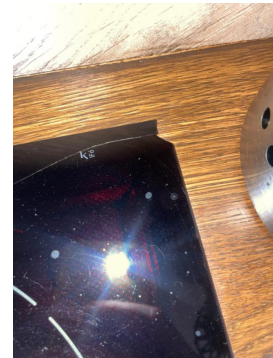
- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på skade i laminat



Skade i koketopp.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Lagt opp nye vannrør av plast til badekar. Stoppekran i hjørneskap på bad i underetasje.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i skap på bad i 2. etasje. Det er montert vannstoppsystem på gulv.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

## TG 3 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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Elektrisk anlegg med sikringsskap i gang i underetasje og skap på bad. Nyere sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. I følge tidligere eier er el-anlegg skiftet ut i mellom 2012 til 2018.

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.  
**2012**
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?  
**Ja**

### 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**

# Tilstandsrapport

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?

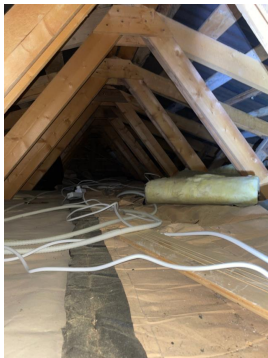
Ja Det er registrert løse ledning på loft, samt løse kontakter/skjøteledninger. Det er manglende dekkplater i sikringsskap i underetasje.

Kostandsestimat satt for utvidet el-kontroll.

## Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løse ledninger/kontakt på loft.



Sikringsskap u. etg



Sikringsskap 1. etg

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn og den er ikke kontrollert.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*



# Tilstandsrapport

Bygget har grunnmur av betong mot tilbakefylt masser. ringmur/støpt plate på mark.

Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes i rør i terreng og noen rør ut på terreng.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og murer av lettklinkerblokker. Deler av murkonstruksjon står mot tilbakefylt terreng.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. Ved evt. igangsetting med graving av ny drenering må murer under terreng kontrolleres ytterligere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer med synlig settestein oppbygd i flere nivåer.

## Vurdering av avvik:

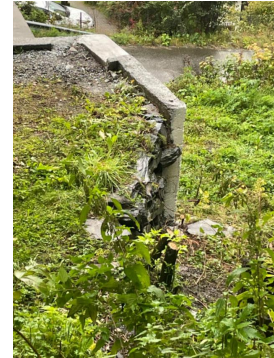
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Støttemurer er vurdert til å være i så dårlig forfatning at det må påregnes renovering/utskiftning/forsterkning og drenering av disse. Ved igangsetting av tiltak med utbedring av støttemurer vil det være naturlig å medta arbeid med ny drenering rundt bolig.

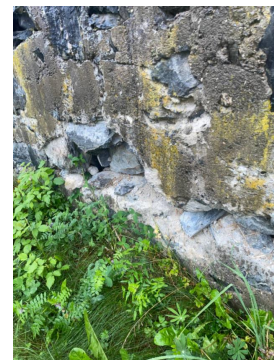
**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Skjevheter i støttemur, manglende rekkverk



Sprekker i mur mot terreng på øst



Sprekker og skader i mur langs med veg/ned mot garasje



Sprekker i mur ved parkering på sørside.

## TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser. I forbindelse med utbedring av støttemurer vil terrengjustering være en naturlig del av arbeidsoperasjonen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Blå ring er bolig

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antatt å være av støpejern. Vannledning av plast (PEL). 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.

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

## Konsekvens/tiltak

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

Ved igangsetting/utbedring på støttemurer, vil utskifting av nedgravde vann/avløpsledning være en naturlig del av arbeidet. Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser av vann/avløpsledninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1967

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

### Standard

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

### Vedlikehold

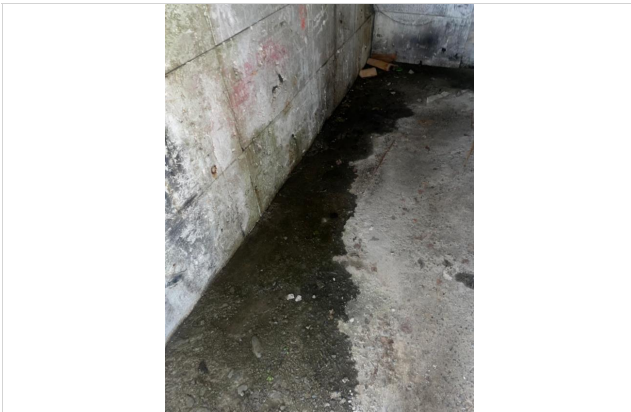
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Garasje delvis innbygd i terreng i bakkant. Garasje er oppbygd med støpte gulv og vegger av støpt betong. Flatt tak av støpt betongdekke. Vegger mot det fri er kledd med tømmermannskledning. Det er ikke registrert noe form for taktekkning.

Innvendig er det registrert synlige vannlekkasjer og råteskader i treverk rundt vinduer. Det er montert vippeport i trekonstruksjon i stålrammer.

Bygningen fremstår i dårlig stand, har manglende vedlikehold og er ikke vurdert utover dette. Det må påregnes omfattende utbedringskostnader.



Synlig vanninntrenging.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 167 m<sup>2</sup>/142 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Hall m/trapp, 3 Soverom, 2 Bad, 4 Bod, Stue/kjøkken, Gang

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 27 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 3 400 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 3 500 000

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 uten fradrag

**3 450 000**

Fradrag for festet tomt

-

**40 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 400 000**

### Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 744	01.01.2024	Kr. 1 744	Kr. 40 000

### 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 <sup>2</sup> PRIS
1 Jøsuppvegen 31 ,2900 FAGERNES 126 m <sup>2</sup> 1971 2 sov	28-11-2022	2 990 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>27 778</b>
2 Moavegen 7 ,2900 FAGERNES 154 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	14-12-2021	3 200 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>24 675</b>
3 Garlivegen 52 ,2900 FAGERNES 208 m <sup>2</sup> 1956 5 sov	19-12-2022	2 750 000	<b>3 520 000</b>		3 520 000	<b>16 923</b>
4 Moavegen 5 ,2900 FAGERNES 211 m <sup>2</sup> 1966 6 sov	07-09-2022	2 950 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>12 085</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	8 500
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	27 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>36 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

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

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 360 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 050 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	1 450 000
-------------------	-----	-----------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 1 450 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
--	------------	------------------

# 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

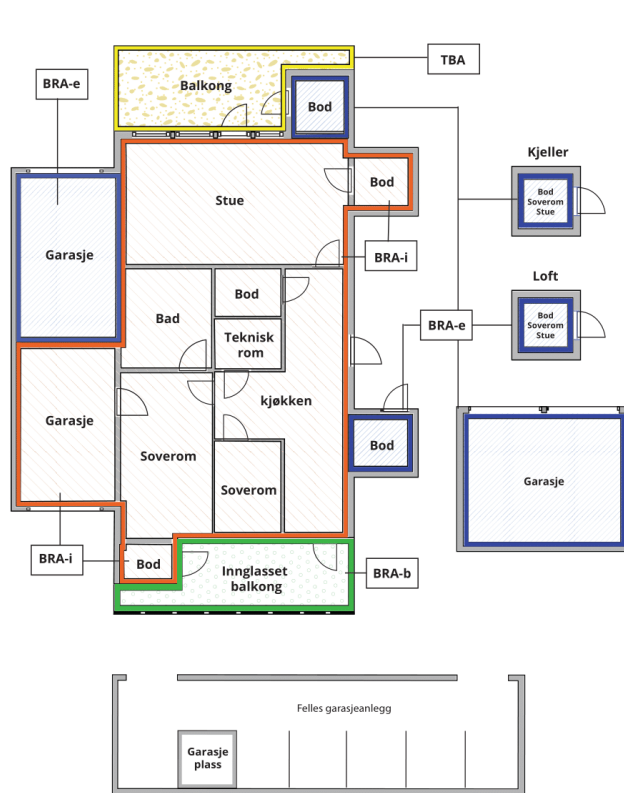
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	65	20		85	
Etasje	77	5		82	44
<b>SUM</b>	<b>142</b>	<b>25</b>			<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>167</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entre m gang/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod	Bod 2, Bod 3	
Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Gang , Bad	Bod	

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.  
Ny arealstandard:  
- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.  
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
<b>SUM</b>		<b>27</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

#### 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	142	25
Garasje	0	27

# Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Kristian Reiersgård Gullhagen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	26	159	0	0	0 m <sup>2</sup>	Punktbeste. For ytterligere opplysninger se festekontrakt. Areal er ikke oppgitt.	Festet
<b>Adresse</b>				<b>Festekontrakt</b>	<b>Neste justering</b>	<b>Utløpsdato</b>	
Garlivegen 63				03.02.1966	01.01.2029		
<b>Hjemmelshaver</b>							
Espeseth Frode Håvelsrud 3/4 Hjemmelshaver Svanheld Jane Hansen 1/4 Hjemmelshaver Gullhagen Jessica Marie 1/2 Gjelder feste Gullhagen Kristian Reiersgård 1/2 Gjelder feste							
<b>Felles formue</b>				<b>Felles gjeld:</b>			
Kr.				Kr.			

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Garlivegen, sentralt til Fagernes i Nord Aurdal kommune. Det er gangavstand til Fagernes sentrum med alle fasiliteter. Eneboligen ligger sørvendt med gode solforhold og fin utsikt utover dalføret og Strandefjorden. Fra eiendommen er det kort avstand til fine turmuligheter og fritidstilbud i området.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

### 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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng med støttemurer, plen og noe beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet 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	25.08.2024		Gjennomgått	11	Ja
Offentlige planer	11.09.2014	Kommuneplanens arealdel	Ikke gjennomgått	14	Nei
Festekontrakt	03.02.1966	Fremvist	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysning via megler.	04.09.2024	17 Vedlegg fremvist	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.12.1961	Innhentet	Gjennomgått	2	Ja
Matrikelopplysninger (ambita.com)	20.08.2024		Gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst/egenerklæring	03.04.2020	Fremvist	Gjennomgått	16	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/GG5843>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter  Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.  Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
26	159				
Adresse	Garlivegen 63		Byggeår	1967	
Postnr.	2900		Når kjøpte du boligen		2021
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Sparebank1

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale 24630958

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Gullhagen	Fornavn	Kristian Reiersgård
Ny adresse	Brattbakken 6	E-post	Kristian-gullhagen@hotmail.com
Postnr.	2900	Sted	Fagernes
		Mobil	94059052

SELGER 2

Etternavn	Gullhagen	Fornavn	Jessica Marie
Ny adresse	Tvengisbakken 4	E-post	jessica18@we.no
Postnr.	2966	Sted	Slidre
		Mobil	95024742

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

 Nei  Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

I 2006 ble bad i. etg. renoveret m/ny membran, fliser og varmekabler, og i 2016 ble det lagt nye fliser på de eksisterende flisene. Bad i kjeller fikk i 2018 nye baderomsplater på vegger, varmekabler støpt på gulv m/membran og nye fliser. Ny varmtvannsbereider m/ Waterguard ble satt inn på badet i i. etg av varme pumpe spesialisten i 2021.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

 Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Kun membran.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

 Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

 Nei  Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Påvist sprekker innvendig i pipe, rehabilitert aug.-24. Sprekk i brennplate, nye plater medfølger bolig.

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Fuktgjennomgang i vegger i utvendig bad og garasje.

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

I 2010 ble det lagt grunnmursplast og nytt gulv terrasse. I 2014 ble det bygd et tak over med en liten bad. Vindu på soverom 1. etg. ble skiftet i 2022.

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Alt av el i huset ble skiftet ut i perioden 2012-2018 av Valdres installasjon.

Det ble satt inn en ventilasjonsvifte på soverom 1. etg. i 2022 av Varmepumpespesialisten. + Varmepumpe i 2021.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja

Hvis ja, når?

Førrige eier opplyser om at Valdres installasjon handlet.

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei  Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Kun ventilasjonsvifte som ble satt inn på soverom 1. etg. i 2022 av Varmepumpespesialisten.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Det har vært skjeggkrene i boligen, men disse er borte etter behandling m/åtegift utført av Pelias.

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei  Ja 

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport fra 2020.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Forrige eier pusset opp det meste av boligen innvendig.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Se punkt 24.

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Fornrige eier mente det var utført testen av geolog for noen år tilbake.*

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Sprekk i bakre brennplate i peisovn 1. etg. Nye plater er kjøpt inn, men må ikke skiftes så lenge de gamle platene står stabilt.*

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:





TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

Fagernes, 27/8-24

Sign. selger 1

*Trisken Gullhagen*

Sign. selger 2

*Jessica Gullhagen*