

Tilstandsrapport

📍 Nyhagevegen 186, 2940 HEGGENES

📖 ØYSTRE SLIDRE kommune

gnr. 36, bnr. 99

Markedsverdi

2 500 000

Areal (BRA): Enebolig 117 m², Garasje 59 m²



Befaringsdato: 26.09.2023

Rapportdato: 05.10.2023

Oppdragsnr.: 11138-1345

Referansennummer: SD1466

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2023360



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Gyldig rapport
05.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 tømremestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i Volbu i Øystre Slidre kommune. Beliggende fint til med gode solforhold og flott utsikt utover Volbusfjorden, dalføret mm.

Eiendommens bebyggelse består av enebolig og garasje.

Boligen oppført er over en etasje, bygget i 1982. Det er foretatt påkostninger siden byggeår med bla. opplyst oppusset/dels renoverert i 2003/04, senere foretatt innvendig oppussing med maling av vegger og himling, nytt sikringskap, skifte av taktekking, utvidet terrasse og slipt/overflatebehandlet gulv i enkelte rom.

Boligen er 41 år gammel, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. (oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner) Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Avvik som er påvist skyldes i all hovedsak normal elde og bruksslitasje, samt tiltak der bygningsdel må påregnes utskifting da levetid er oppbrukt som feks. våtrom. For ytterligere opplysninger se rapport.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er trolig fra byggeår, synlig platon med knotteplast mot mur. Fundamentert med grunnmur av betong.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv av trefiberplater.

Yttervegger i bindingsverk fra byggeår kledd med tømmermannspanel og liggende kledning i gavl.

Saltakkonstruksjon med takstoler. Taktekket med stålplater, montert takrenner med nedløp av stål, montert takstige til pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og ellås, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til kontor. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. (fra 2011)

Stor terrasse mot sørlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkerte tregulv, belegg og laminat. Vegger er kledd med malte mdf plater og plater med tapet. Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.

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

Elementpipe i lettklinker. Montert heldekkende pipebeslag. Peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Garderobeskap med skyvedører i hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom har gulv belagt med malt belegg og oppbrett mot vegg, vegger er kledd med tapet og malte plater i himling. Montert utslagsvask med kran og opplegg til vaskemaskin.

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

Bad har gulv og vegger belagt med fliser, himling er kledd med malte plater. Montert servant og dusjkabinett. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning. Strålevarmer.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk/overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulvbelegg, vegger kledd med malte plater i strietapet og malte plater i himling. Montert klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast og montert stoppekran.

Utekran på yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2005.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad. Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert på kontor, fjernavleser er skiftet i 2016. Foretatt oppgradering av med nytt sikringskap. Foretatt eltilsyn i 2018.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidet hage med gressplen og div.beplanting/busker, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 690 m.o.h.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	117	110	7
Sum	117	110	7

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	59	0	59
Sum	59	0	59

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Jmf byggetegninger datert 1982 stemmer tegning med innvendig bruk/rombenyttelse på boligen slik den fremsto på befaring. Men terrasse er ikke byggemldt/fasade og avvik i fasadetegninger jmf det som er byggemeldt.

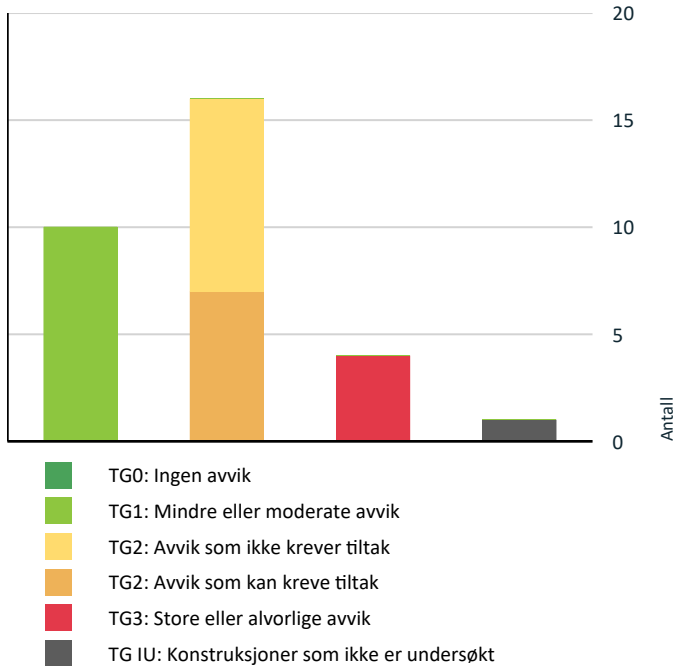
Garasje

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

Det foreligger byggetegninger, men det er avvik jmf fasade og innvendig der det er inndelt rom. Ikke kjent at det foreligger ferdigattest.

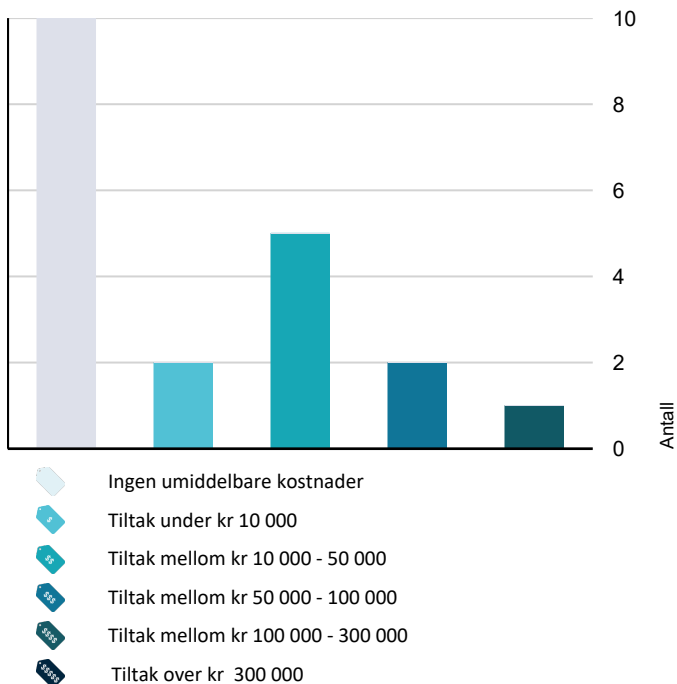
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer eiendommen med gårds- og bruksnr. 36/99 i Øystre Slidre kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekviert og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger 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). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/oppføringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Mangler snøfanger i gangsoner.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Fra luke i himling i garderobe ble takkonstruksjon/kryploft inspisert. Synlig fukt ved takgjennomføring av avtrekk/ventilrør fra bad mm, trolig lekkasje/kondens fra takgjennomføring, ved fuktmåletaking var det fuktutslag på konstruksjoner i loft og underliggende himling ved gang.

Bemerket spor etter mus/skaderdyr, ukjent omfang og tilstand i lukkede konstruksjoner og anbefaler nærmere tilsyn og tiltak. (estimert kostnad kan avvike)

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på vinduer og vedlikeholdsbehov av enkelte er lagt til grunn.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bemerket store skjevheter i terrasse, ved undersøkelse var det mangelfull fundamentering, isolering og bæring av konstruksjon som årsakssammenheng. Må foretas tiltak med oppretting og etablering av nye fundament.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Normal slitasje satt utifra alder, selv om det er registrert merker og slitasje.

Fuktmerker i himling i stue og kjøkken, opplyst om tidligere lekkasje jmf eier, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag.

Fuktskjolder i gang og mot bad, fra loft var det synlig fukt og sees i sammenheng med registrert skade i himling. Ved fuktmåletaking var det fuktutslag, må foretas tiltak av skade med følgeskade og årsak. (kostnadsestimat kan avvike)

Enkelte rom med laminat har undergulv som har avvik i plan over gitt legganvisning.

Skjevheter i gulv, samt bemerket stedvis knirk og svipt i gulv.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Bemerket knirk/svipt i enkelte terskler, lagt til grunn lokale tiltak av avvik.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig drencplast er lav og dels avsluttet under terreng, på overside er terrengfall ikke optimalt fra bygningskropp og bør vurderes tiltaksbehov. (ikke medtatt i kostnadsestimat)

Foretatt tiltak i kjeller pga fuktinnslag/fuktig miljø med plast på grunn og montering av pukk for drenering ut fra kjeller. Fuktinnslag kan forekomme.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert avvik på enkelte vegger, eier opplyser om at det er bestilt håndverker og materialer som ligger klart da det skal skiftes kledning på enkelte vegger og vedlikeholdes der det er behov. Forutsatt utført i rapport med god håndverkertid og dette skal jmf eier utføres før en eventuell overtakelse.

Ellers er det bemerket sprekkdannelse i kledningsbord der tiltaksbehov bør vurderes.

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur.


Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)


Det er påvist andre avvik:


Det er bemerket påbegynnende muggsopp slør på enkelte plater, anbefaler tilsyn og tiltaksbehov vurderes. Eier har foretatt tiltak i kjeller med bla. dampspærre på grunn, pukk og ventilvifte. Anbefaler tilsyn med fukt i kjeller som kan forekomme spesielt oppmerksom ved snøsmelting eller mye nedbør. Det ble bemerket andre avvik, men eier skal foreta utbedring av disse og forutsatt utført i rapport utifra god håndverkersjikk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)


Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Trolig som følge av jordpress, jmf eier vært uendret i deres eie.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygningen har normal standard sett i forhold til byggeåret. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2003	Renovert/oppuss et	
2008	Modernisering	Skiftet takteking
2012	Modernisering	Utvidet terrasse (egeninnsats)
	Modernisering	Oppusset/malt vegger og himling i nesten alle rom
2020	Modernisering	Slipt og overflatebehandlet gulv i stue og kjøkken

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekket med stålplater, inspisert fra taket.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

! TG 2

Montert takrenner med nedløp av stål, montert takstige til pipe.



Manglende bortledning av takvann fra nedløp

Vurdering av avvik:

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

Mangler snøfanger i gangsoner.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger i bindingsverk fra byggeår kledd med tømmermannspanel og liggende kledning i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert avvik på enkelte vegger, eier opplyser om at det er bestilt håndverker og materialer som ligger klart da det skal skiftes kledning på enkelte vegger og vedlikeholdes der det er behov. Forutsatt utført i rapport med god håndverkersjikk og dette skal jmf eier utføres før en eventuell overtakselse.

Ellers er det bemerket sprekkdannelser i kledningsbord der tiltaksbehov bør vurderes.

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Saltakkonstruksjon med takstoler.

Tilstandsrapport



Spør av aktivitet fra mus/skadedyr registrert fra loft



Avtrekkør er ikke tilstrekkelig isolert og ikke ført tilstrekkelig over tak



Bemerket fukt i konstruksjon under avtrekkør og ved fuktmåletaking var det fuktutslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fra luke i himling i garderobe ble takkonstruksjon/kryploft inspisert. Synlig fukt ved taggjennomføring av avtrekk/ventilør fra bad mm, trolig lekkasje/kondens fra taggjennomføring, ved fuktmåletaking var det fuktutslag på konstruksjoner i loft og underliggende himling ved gang.

Bemerket spor etter mus/skaderdyr, ukjent omfang og tilstand i lukkede konstruksjoner og anbefaler nærmere tilsyn og tiltak. (estimert kostnad kan avvike)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.



Vedlikeholdsbehov

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på vinduer og vedlikeholdsbehov av enkelte er lagt til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 1

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og ellås, adkomst til vindfang.

Ytterdør av tre, adkomst til kontor.

Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. (fra 2011)

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Stor terrasse mot sørlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.



Skjevheter i terrasse

Tilstandsrapport



Enkel fundamenter på terreng som må skiftes

Vurdering av avvik:

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

Bemerket store skjevheter i terrasse, ved undersøkelse var det mangelfull fundamentering, isolering og bæring av konstruksjon som årsakssammenheng. Må foretas tiltak med oppretting og etablering av nye fundament.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

Overflater

! TG 2

Gulv er belagt med lakkerte tregulv, belegg og laminat. Vegger er kledd med malte mdf plater og plater med tapet. Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.



Fuktmerker i himling fra tidligere lekkasje i stue og kjøkken



Ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag



Fuktmerker i himling i gang, ved fuktmåletaking var det fuktutslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal slitasjegrade satt utifra alder, selv om det er registrert merke og slitasje.

Fuktmerker i himling i stue og kjøkken, opplyst om tidligere lekkasje jmf eier, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag.

Fuktskjolder i gang og mot bad, fra loft var det synlig fukt og sees i sammenheng med registrert skade i himling. Ved fuktmåletaking var det fuktutslag, må foretas tiltak av skade med følgeskade og årsak. (kostnadsestimat kan avvike)

Enkelte rom med laminat har undergulv som har avvik i plan over gitt legganvisning.

Skjevheter i gulv, samt bemerket stedvis knirk og svikt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 30 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik og 45 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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

TG 2

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

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe i lettklinker. Montert heldekkende pipebeslag. Peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

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

Eier opplyser om at det er foretatt feiing sist i 2022, ikke opplyst om avvik.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv av trefiberplater.



Muggsopp stedvis på stubbeloftsplate

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er bemerket påbegynnende muggsopp slør på enkelte plater, anbefaler tilsyn og tiltaksbehov vurderes. Eier har foretatt tiltak i kjeller med bla. dampsperre på grunn, pukk og ventilvifte. Anbefaler tilsyn med fukt i kjeller som kan forekomme spesielt oppmerksom ved snøsmelting eller mye nedbør.

Det ble bemerket andre avvik, men eier skal foreta utbedring av disse og forutsatt utført i rapport utifra god håndverkersjikk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bør holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket knirk/svikt i enkelte terskler, lagt til grunn lokale tiltak av avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

TG 1

Garderobeskap med skyvedører i hovedsoverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad har gulv og vegger belagt med fliser, himling er kledd med malte plater. Montert servant og dusjkabinett. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning. Strålevarmer.

Bad er oppført før 1997 og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

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

Registrering:

Det er målt 10 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist/hjelpesluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det kan ikke konstateres bruk av tettesjikt i våtsoner.
- Vindu er plassert i våtzone.
- Sprekker i fliser på gulv, ukjent tilstand på undergulv.

Tilstandsrapport



Vindu plassert i våtsone



Sprekker i fliser

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: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom har gulv belagt med malt belegg og oppbrett mot vegg, vegger er kledd med tapet og malte plater i himling. Montert utslagsvask med kran og opplegg til vaskemaskin.

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:

Det er målt 10 mm høydeforskjell med motfall fra belegg ved dørterskel til topp sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Motfall på gulv til sluk fra dør.
- Knirk i undergulv.
- Manglende bruk av tettesjikt i våtsone på vegg.

Ved videre bruk må man være klar over registrerte avvik og der renovering av våtrom vil være nødvendig spesielt ved endret bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

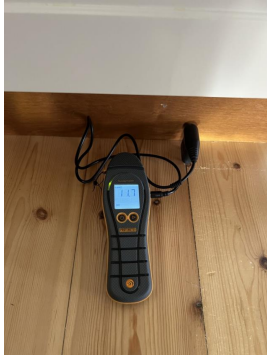
Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk/overskap.

Normal slitasjegrad utifra alder.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Funksjonstestet ved bruk av papirark.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom har gulvbelegg, vegger kledd med malte plater i strietapet og malte plater i himling. Montert klosett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Vurdering av avvik:

- 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

Avløpsrør

TG 2

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Hovedvannledning av plast og montert stoppekran. Utekran på yttervegg.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2005.

Andre installasjoner

TG 1U

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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.

Tilstandsrapport

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert på kontor, fjernavleser er skiftet i 2016. Foretatt oppgradering av med nytt sikringskap.
Foretatt eltilsyn i 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)?
Ja



Sikringskap



Synlig drensplast er lav og dels under terreng

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Synlig drensplast er lav og dels avsluttet under terreng, på overside er terrengfall ikke optimalt fra bygningskropp og bør vurderes tiltaksbehov. (ikke medtatt i kostnadsestimat)

Foretatt tiltak i kjeller pga fuktinnsig/fuktig miljø med plast på grunn og montering av puk for drenering ut fra kjeller. Fuktinnsig kan forekomme.

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.
- 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 3

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Drenering er trolig fra byggeår, synlig platon med knotteplast mot mur.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamentert med grunnmur av betong.



Sprekk i mur, bør holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Trolig som følge av jordpress, jmf eier vært uendret i deres eie.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Byggemeldt i 2003, ferdig jmf eier i 2005

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med garasjerom, boder og vedbod.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel, liggende i raust. Fundamentert med grunnmurer av lettklinkerblokker til sokkelmur og støpt dekke av betong på grunn. Saltakkonstruksjon med sperrer og limtre, tekket med stålplater. Plassbygd port og fjernstyrt leddport.

Innvendig støpt dekke av betong, ellers uinnred i vedbod.

Boder og garasjerom har betong gulv, vegger og himling kledd med sponplater.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

117 m²/110 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Vaskerom, Garderobe, Kontor, Vindfang, Toalettrom, 3 Soverom, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 59 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skatrudvegen 12 ,2940 HEGGENES 130 m ² 1986 3 sov	28-08-2023	2 900 000	3 000 000	0	3 000 000	23 077
2 Kvamsvegen 11 ,2940 HEGGENES 97 m ² 1975 2 sov	27-05-2019	2 000 000	2 150 000	0	2 150 000	22 165
3 Skatrudvegen 97 ,2940 HEGGENES 138 m ² 2000 3 sov	27-06-2019	2 990 000	2 990 000	0	2 990 000	21 667
4 Nyhagevegen 3 ,2940 HEGGENES 114 m ² 1916 3 sov	22-05-2019	2 100 000	2 100 000	0	2 100 000	18 421
5 Nyhagevegen 14 ,2940 HEGGENES 165 m ² 1972 3 sov	18-07-2019	1 990 000	1 900 000	0	1 900 000	11 515

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

Forsikring (stipulert)	Kr.	8 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	10 000
Kostnader av vedlikehold vei og brøyting fordeles	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	370 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 620 000

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. 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.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	117	110	7	Stue/spisestue, Kjøkken , Vaskerom , Kontor , Vindfang , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Garderobe
Sum	117	110	7		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jmf byggetegninger datert 1982 stemmer tegning med innvendig bruk/rombenyttelse på boligen slik den fremsto på befaring. Men terrasse er ikke byggemldt/fasade og avvik i fasadetegninger jmf det som er byggemldt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Foretatt slip av gulv i stue og kjøkken i 2020 jmf eier, dokumentasjon ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	59	0	59		Garasje , Bod , Bod 2, Bod 3, Vedbod
Sum	59	0	59		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger, men det er avvik jmf fasade og innvendig der det er inndelt rom. Ikke kjent at det foreligger ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2023	Stian Hagen	Takstingeniør
	Bjørn Ragnar Selmer	Kunde
	Jørann Selmer	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	36	99		0	1705.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Nyhagevegen 186

Hjemmelshaver

Bjørn Ragnar Selmer 1/2, Jørann Selmer 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Volbu i Øystre Slidre kommune. Beliggende fint til med gode solforhold og flott utsikt utover Volbusfjorden, dalføret mm. Kort avstand til Heggenes som er kommunesenteret med bla. nærbutikk, skole mm, avstand til Fagernes med alle fasiliteter er omlag 22 km. Gode fritidstilbud i kommunen. Fint turterreng i umiddelbar nærhet til bla. Kvithøvd.

Adkomstvei

Adkomst fra helårs grusvei/Nyhagevegen, innkjørsel og parkering i garasje eller på tun.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning fra Vindin vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet hage med gressplen og div.beplanting/busker, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 690 m.o.h.

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	18.09.2023		Gjennomgått	5	Nei
Eiere		Tilstede på befaring	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Matrikelopplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Jmf kommunekart	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		For bolig og garasje	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere salgsprospekt			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 Rappportsammendrag 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/SD1466>

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