

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fødnesvegen 711, 2918 ULNES

 NORD-AURDAL kommune

 # gnr. 41, bnr. 56

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 708 m² BRA-i: 273 m²



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 16.06.2024

Oppdragsnr.: 20062-1597

Referansenummer: RF2339

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
gudbrand@valdrestakst.no
911 81 534



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.



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

GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med 4 (5 stk) stk frittstående bygg:

- Bolighus med tilb. våningshus
- Garasje
- Stabbur
- Driftsbygning

Eiendommen var tidligere registrert som gårdsbruk med husdyrhold og større tilliggende arealer med dyrket mark, beitemark og skog samt støl til fjells. Gårdsdriften er avsluttet for endel år tilbake, hvor støl er delt fra og alle arealressurser er avhendet som tilleggsjord til naboer.

Gjenstående ett definert areal som tomt rundt gjenstående bebyggelse.

Eiendommen har bruksnavn 'Sølleplassen' ihht registrert i eiendomsmatrikkelen.

- Tomt:

Tomten måler pr. dd 4104,7 kvm og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse med gruset adkomstvei, snu og parkeringsarealer.

Dels noe grøntarealer samt endel tilliggende naturtomt med stedlig vegetasjon.

Private vann og avløpsløsninger.

- Våningshus:

Det eldste bygget på eiendommen er våningshuset bygd ca 1870 i laftet tømmer med natursteinsmurer. Senere renoverert frem til dagens stand.

Bygget defineres som mindre beboelig.

Byggeår hentet fra gårdsboken.

- Bolighus:

Større bolighus bygd i 1973, og bygd inntil opprinnelig våningshus og ført opp på stedet av håndverkere. Huset er holdt over 3 plan - 1,5 etg med tillegg av kjeller. Støpt såle og kjellergulv, murte kjellervegger i pusset lettklinker samt tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner i overbyggede trekonstruksjon.

Bygget er stort sett som fra byggeår med stående tømmermannspanel som utv. kledning, platetekket saltak samt termopanvinduer som utvendige overflater. Innvendig med belegg og malte vegg og himlingsoverflater i form av plater og trepanel.

Bad fra byggeår i 2.etg, vaskerom og toalettrom i 1.etg.

Kjeller med lagerrom og noe tekniske installasjoner.

- Stabbur:

Eldre frittstående bygg, bygd 1965 og oppført i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner i stabbursform med bla utkraget langvegg, overbygd gavli samt ett lavere loftsrom med skråhimlinger.

- Garasje:

Dobbelgarasje bygd 1975 med støpte gulv samt støpt vegg mot ovenforliggende terreng (mot fjell) samt tradisjonelle trekonstruksjoner forøvrig.

Pulttak teket med torv.

2 stk større kjøreporter, hvorav ett garaseløp med større innvendig takhøyde for parkering av lastebil.

- Driftsbygning:

Driftsbygningen ble bygd i 1965, oppført som en kjørebrulåve med fjøs i deler av 1. planet.

Bygget defineres å kunne benyttes til alternativ bruk - lager, garasje ol.

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', men med senere tilførte renoveringer og oppgraderinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Det henvises spesielt til påviste forhold med fuktgjennomgang i garasjevegger, behov for redrenering av bolighus samt generell slitasje til øvrige bygg.

KONKLUSJON:

Samtlige bygg fremstår med større og mindre behov for renoverings- og oppgraderingsbehov.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	708 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	228 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bolig

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

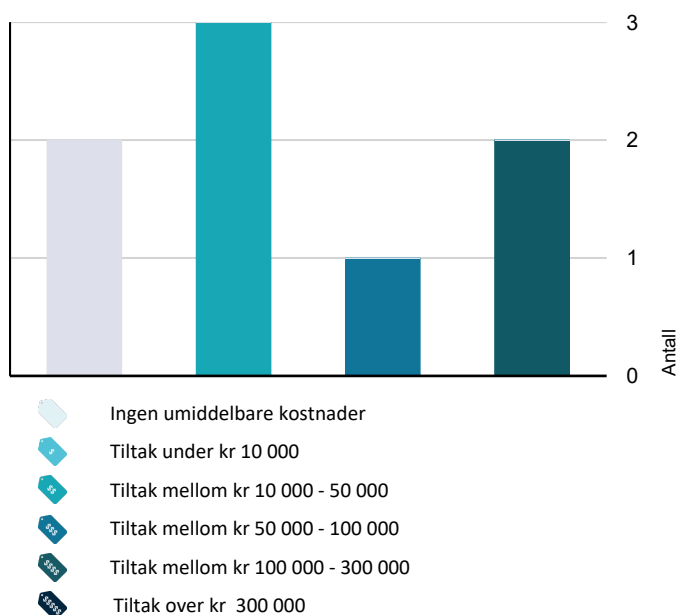
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygget er bygd ihht gjengs byggeskikk på oppføringstidspunktet, hvor det i utgangspunktet ikke var noen form for minstekrav til isolasjonstykkelser eller andre energikrav.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

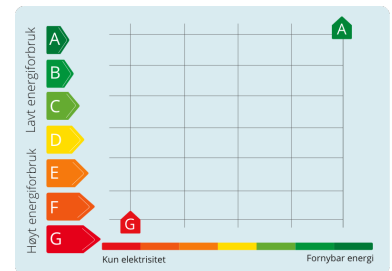
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Opplyst byggeår

Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Stedvis rust i takplatene.



Takkonstruksjon uten undertak - undersiden av takplater ses.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Ytre takteking med malte stålplater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

1. Tekkingen er fra byggeår og dermed forbi mer enn halvparten av sin levetid. I tillegg er det påvist rustdannelse i tekkingen/platene.
2. Det er ikke etablert noen form for undertak - platetekkingen ligger direkte til bæreléktene.

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.
- Andre tiltak:

Manglende undertak er i utgangspunktet ikke noe problem, hvis konstruksjonen er tilfredsstillende/nok ventilert og at tekkingen ikke blir utsatt for oppvarming.

Ved konstant oppvarming, vil det kunne oppstå varmegjennomgang og dermed større mulighet for kondenseringer på undersiden av platene. (Det faktum at platene er rustet på utsiden tilsier at det har vært og er varmegjennomgang i konstruksjonen, noe som tilsier at plater blir dels påvirket av varme fra undersiden og det dermed dannes fritt vann på vinteren under snøen).

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast dels til terreng, dels til nedgravde drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Ihht eier er det fra feiervesenet gitt pålegg å utbedre takstigen, da denne ble betegnet 'som ikke god nok'

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det vises til eiers ettersyns- og vedlikeholdsansvar vedr. alder og tilstand på renner og beslag.

Snøfangere anbefales montert over inngangsparti.

Ny takstige anbefales montert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Nedløpsrør ført til nedgravd drenerør til terreng.



Tak uten snøfangere (Var ikke krav ved byggeår).

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. .
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

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

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konstruksjonen er fra 1973 og har ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting bak kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser underkant av kledningen - det ses lekt til bindingsverket samt tett mellom underliggende ved kloss. Kledningen ses montert med redusert lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Plassbygd saltak/sperretak med bærende kneveggkonstruksjon etablert til bjelkelag som etasjeskille mellom 1 og 2.etg.
2.etg med lavere knevegger og skråhimlinger.
Kaldloftskonstruksjon/kneloft med adkomst fra soverom i 2.etg.
Knevegger ses isolert med Glava mineralull - de vegger som er åpne og kan besikttiges.
Takkonstruksjonen i skråhimlinger ses isolert med isolasjonsmatter - ikke etablert noen form for lufting med unntak av opplekket taktekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det henvises til alder og byggetype/metodevalg, hvor dette ikke samsvarer med dagens krav til tildekning av isolasjon, luftespalter, krav til undertak mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses umiddelbart nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av metodevalg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karm - dels fastkarm, dels åpningsvinduer.

Vannbrett med beslag.

Takvindu på bad i 2.etg.

- Kommentar:

Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarm - 2 stk fastkarmsvinduer i stue.

Tre greps betjeningshendeler - Nordan vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Samtlige vinduer ses som punkterte samt generelle vedlikeholdsbehov med maling/overflatebehandling.

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt samt påvist punkterte.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer med renoveringsbehov.



Takvindu på bad i 2.etg ses med tidligere spor etter vannlekkasje/kondensvann.
Fuktsøk viser pr. dd ingen forhøyede fuktverdier.

! TG 2 Dører

Boligen har 3 stk inn/utganger - hoveddør og terrassedør i 1.etg samt egen kjellerinngang med intern kommunikasjonsvei mellom planene. Samtlige dører fra byggeår og forbi lengste teoretiske levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.



Terrassedør med vedlikeholdsbehov.
NB: Merk punktert glass.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong ut for stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen er rivningsklar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rivningsklar terrasse.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig med belegget og malte vegg og himlingsoverflater i form av plater og trepanel.

Bad fra byggeår i 2.etg, vaskerom og toalettrom i 1.etg.
Kjeller med lagerrom og noe tekniske installasjoner.

Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendig.

Merk alder og avvik fra dagens byggemetode og krav til styrke og isolasjon.

⚠ TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne boligen er bygd i 1973 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med pussede overflater.
Peisovn i stue og vedovn i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler pipehatt på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Peisovn i stue.



Vedovn i gang.

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller. Merk at det har vært endel avrenning fra luken - antatt regnvann pga manglende pipehatt.



Synlige partier med fuktopptrekk/fuktgjennomslag.



Pipe over tak som pusset. Merk at pipehatt mangler.



Synlige partier med fuktopptrekk/fuktgjennomslag.

! TG 2 Rom Under Terreng

Kjellerplan etablert med støpte gulv til terreng samt støpte/murte murvegger med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Samtlige kjellervegger ses med fuktgjennomgang som følge av redusert/manglende utv. fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Kjeller kan stå og benyttes som den gjør, men ingen konstruksjoner kan bygges inn (kan ikke fore inn vegger eller fore opp gulv som følge av påvist fuktproblematikk/fuktgjennomgang i konstruksjonene).

Det må på sikt beregnes rednert rundt bygget samt at det må beregnes lagt på ny utv. fuksikringspapp.



Synlige partier med fuktopptrekk/fuktgjennomslag.

! TG 3 Innvendige trapper

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper/intertrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht den tids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner. Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.

Det skal merkes at det mangler både rekkverk, håndrekk og barnesikringer i trapp til kjeller.

Det mangler rekkverk på en av sidene på trapp til 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp fra kjeller til 1.etg er etablert uten rekkverk, håndreke på vegg eller barnesikringer.



Trapp fra 1 til 2.etg er etablert uten rekkverk.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2009) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vaskerom i 1.etg, etablert ca år 2000 ihht eier.

Belegg til gulv lagt med oppkant til vegger.

Sluk i gulv.

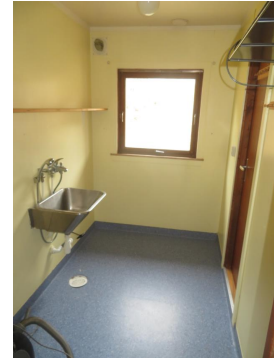
Malte plater til vegg og himling.

Ventilert.

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt rustfritt vaskekar.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Vaskerom etablert ca 2005 ihht eiers opplysninger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater til vegg og himling.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg til gulv lagt med oppkant/hulkil til vegg samt opp ved terskel som flomsikring.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet er flatt/etablert uten definert fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen konsekvens, da belegget er lagt med oppkant til vegg smt opp kant inn mot dørterskler, hvor disse vil fungere som flomsikring ved en event. vannutstrømming og vannet vil bli ledet til sluk.



Belegg opp etter dørterskel - flomsikring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med belegg.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Belegg lagt under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin samt vaskekar av rustfritt stål.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Klaffeventil i yttervegg som romventilering.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktsøk i vegg inne på kjøkken, hvor dette sjikter til vaskerommet.

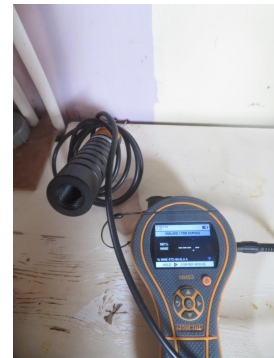
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk relativ fuktighet - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1973) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad i 2.etg med belegg til gulv lagt med oppkant til vegg.

Badromstapet på vegg som overlappende til belegg.

Malte trepaneler i himlinger.

Sanitære installasjoner med badekar og hånddusj, gulvmontrert toalett samt vegghengt porselensservant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

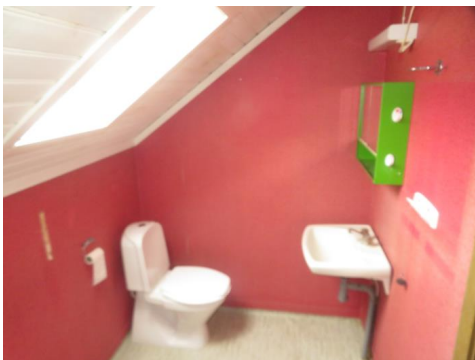
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Del av bad. Toalett og servant.



Del av bad. Badekar med hånddusj.



Belegg ført opp på dørterskel som flomsikring og som kompensasjon for manglende fall på gulv.



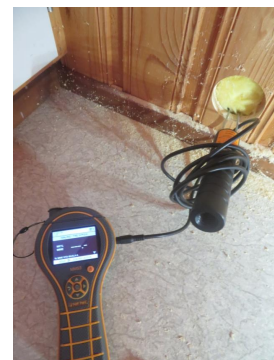
Fuktsøk i gulv rundt rørgjennomføringer som er montert uten mansjett. Ingen påviste avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk relativ fuktighet - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken i naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom med kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter i malt utførelse. Evalet oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag med oppvaskkum, avrenningsplate samt utslagsvask.
Fliser på vegg mellom over og underskap over oppvaskbeslaget.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapeksjoner med vanninstallasjoner.
Merk at innredningen er fra byggeår og at skapene dels er plassbygde. Det er ikke medfølgende hvitevarer.



Kjøkkenet fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.



Kjøkkenet fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn i kjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget/vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt iht alder.

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.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer samt klaffeventil/skrueventil på bad og vaskerom.

Periodisk avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn i kjeller til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et 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

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.
230/3-faset inntakssikringer - skrusikringer.
Ikke opplyst om event. offentlige påbud.
Åpent anlegg.

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.
1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branttekniske 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 branttekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branttekniske 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 branttekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser. Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og dels manglende fuktsikringer i gulv og vegg.

TG 3 Drenering

Naturterreng med naturlig infiltrasjon/vannavrenning - ingen etablert drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Støpte sålefundamenter og støpte gulv til grunn samt murte vegger i kjellerplanet ført ned i terreng.
Vegger pusset innvendig og utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dels noe løs puss samt fuktgjennomgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare - se rubrikk vedr. behov redrenering.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.
Naturlig kolle i terrenget hvor bolliugen er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i området.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nyere elvestadledning på vannforsyningen til boligen.

Bygninger på eiendommen

Bolig



Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

Byggeår

1870

Kommentar

Byggeår ihht gårdsboken

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår med noe etterslep på det forventede vedlikeholdet. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Opprinnelig våningshus på gården, bygd ca 1870 og oppført i laftet tømmer med tørrmurte natursteinsmurer til terreng. Bygget måler pr. dd 45 kvm innvendig bruksareal og består av vindfang, stue g kjøkken samt ett soverom (Kleve). Bygget er bygd inntil og i sammen med nyere bolighus fra 1974, hvor det er etablert en mellomgang og påtenkt ett bad nyere del.

Det er over år foretatt naturlige renoveringer i form av at huset er kledd utv. med stående tømmermannspanel, taket er tekket med stålplater samt innvendige overflater med lakkerte tregulv samt trepanel til vegger.

Himlinger fra byggeår.

Murt grupepis med pipe til peiskappe.

Forøvrig enklere vinduer samt uisolert ytterdør/stalldør.

Kjøkken med enklere skapseksjoner og utslagsvask.

Innlagt strøm.

- Tilstand:

Bygget er eldre og fremstår med endel skjevheter som kjennes i gulvene mm.

For å tilfredsstillende ordinær beboelse, bør det foretas oppgraderinger.

- Sefrakminne:

Bygget er definert som sefrakminne (Sekreteriatet For Registrering Av faste Kulturminner).

Stabbur



Anvendelse

Uisolert lager

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår hentet fra gårdsboken

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår med noe etterslep på det forventede vedlikeholdet. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Eldre frittstående bygg, bygd 1965 og oppført i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner i stabbursform med bla utkraget langvegg, overbygd gavl samt ett lavere loftsrom med skråhimlinger.

Punktfundamentert til terreng, stående faspanel som utv. kledning samt platetekket saltak.

- Tilstand:

Generelle vedlikeholdsbehov.



Bygd i 1965 i stabbursstil med utkraget vegg i 2.etg.

Ett i utgangspunktet enklere bygg for lager (Og til tørke kurven sin på).

Garasje



Anvendelse

Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår

1975

Kommentar

Opplyst byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget ses med endel avvik som følge av at fundamenter er etablert direkte til terreng uten drenering eller frostsikringer.

Skader i vegg og dels takkonstruksjonen.

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner

Beskrivelse

Dobbelgarasje bygd 1975 med støpte gulv samt støpt vegg mot ovenforliggende terreng (mot fjell) samt tradisjonelle trekonstruksjoner forøvrig.

Pulttak teket med torv.

2 stk større kjøreporter, hvorav ett garasjeløp med større innvendig takhøyde for parkering av lastebil. Smøregrav i øvre løp.

Nedre garasjeløp som noe smalere.

Innlagt strøm for lys og tekniske uttak.

- Tilstand:

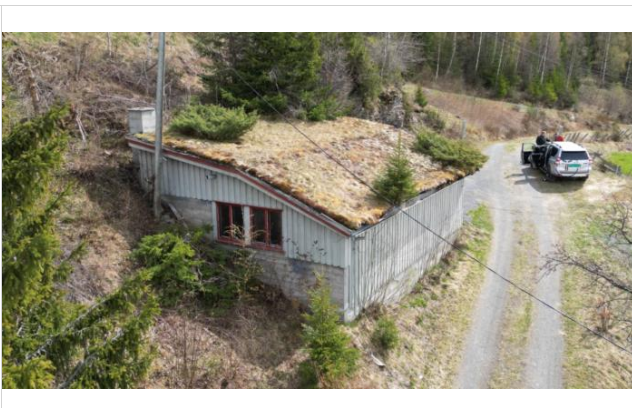
Bygget fremstår med til dels større vedlikeholds/reparasjons- og ettersynsbehov jfr. påviste forhold med vanninntrengninger etter hele øvre langside pga at øvre langvegg er støpt direkte mot fjellskjæringen uten bakenforliggende fuktsikringer.

Vanninntrengningen fører til skader i betongkonstruksjonene over tid jfr. utvasking samt frostsprengninger.

Taket er tekket med torv, hvor torven med underliggende papptekke er fra byggeårene og står foran full utskifting.

Det er påvist fukt- og råteskader i vindskier mm.

Generelle renoveringsbehov.



Taktekket fremstår med behov for utskifting.

Driftsbygning



Anvendelse

Husdyrrom - lagerrom

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår hentet fra gårdsboken

Standard

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

Vedlikehold

Noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Opprinnelig tradisjonell kjørebrulåve med fjøs i deler av 1. planet samt øvrige med forrom, vognskjul mm samt forlåve over hele byggets lengde. Opprinnelig bygd i 1965 og måler pr. dd 182 kvm i grunnflate med tillegg av ett areal på ca 25 kvm tilhørende tilbygd silodel fra ca 1980.

Låvedelen/opprinnelig kjørebrulåve er holdt i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner med klavesystem i hovedkonstruksjon av kraftige stolper i stor avstand og i veggens fulle høyde, supplert med et sekundært og spinklere bindingsverk som underlag for bordkledningen. Videre er det lagt inn skråband/skråspenn for sideavstivninger. Etasjeskiller er holdt med tømmerdimensjoner etablert til langvegger og skråspennene samt understøttinger i akselinjene. Saltakskonstruksjon bygd opp med langsperrer med lastfordeling utført med innmontert hanebjelke. Firkantåser for undertak og tekking med bølgeblekkplater.

Utvendige fasader med stående bordkledning/spaltekledding. Stedlig bygde labankdører til låven, luftvinduer samt enklere vinduer i fjøsdel.

Støpte fundamenter med større gjødselkjeller, hvor denne ses reparert ved at det er støpt utenpå som forsterkninger og for å tette veggen jfr. bruk tiltenkt bruk.

Kommentar:

Ved inspeksjon og gjennomgang av bygget, ble det konkludert med at bygget fremstår med et etterslep på det ordinære vedlikeholdet.

Bygget er opprinnelig oppført og benyttet for melkeproduksjon. Dette er avsluttet for mange år tilbake, og bygget vurderes som lite rasjonelt til annet enn melkeproduksjon. Det må beregnes betydelige kostnader ved en event. ombygging for tilpasning til annen type produksjon.

Totalt sett er en stor del av driftsbygningens areal lite egna og ikke i bruk med dagens drift.

Bygget kan benyttes alternativt for lager ol.



Driftsbygning fra 1965 med tilbygd silodel ut på ytre gavl ca 1980.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
228 m²/228 m²

Enebolig: Trapperom, 3 Soverom, Bad, Kott, 2 Bod, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Lagerrom

Andre bygg: Bolig, Stabbur, Garasje, Driftsbygning
Bruksareal andre bygg: 480 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, borett, 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 3 050 000

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

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		35 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Bolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	650 000
Sum teknisk verdi - Bolig	Kr.	50 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	50 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	60 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Driftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 850 000
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 610 000

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.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	37			37		1	38
1. Etasje	98			98			98
Kjeller	93			93			93
SUM	228					1	229
SUM BRA	228						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Kott , Bod		
1. Etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Soverom , Spisestue , Stue , Kjøkken , Bod		
Kjeller	Lagerrom/sekundærareal - 5 stk avdelte rom		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

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:

Bolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	45			45			45
SUM	45						45
SUM BRA	45						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Stue , Soverom , Kjøkken		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

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:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		10		10			10
2. Etasje		5		5		5	10
SUM		15				5	20
SUM BRA	15						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		56		56			56
SUM		56					56
SUM BRA	56						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Driftsbygning

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		182		182			182
2. Etasje		182		182			182
SUM		364					364
SUM BRA	364						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Husdyrrom, Melkerom, Forrom, Vognskjul	
2. Etasje		Lagerrom - 'Trævet'	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.

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	124	104
Bolig	45	0
Stabbur	0	0
Garasje	0	0
Driftsbygning	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2024	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Svein Sundvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	41	56		0	4104.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fødnesvegen 711

Hjemmelshaver

Sundvoll Svein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Fødnesvegen 711, og ligger i et område med etablert gårds- og boligbebyggelse.
Ca 10-15 min kjøretid til lokalbutikk.
Bussforbindelse.

Adkomstvei

Offentlig til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.
- Kommentar:
Det opplyses om at det er etablert en borebrønn på ca 140 meter borebrønn som forsyning til 2 abonnenter.
Vannet blir pumpet opp i en 12 kbm stor glassfibertank som vannreservoar og ledes derfra ut til eiendommene.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
- Kommentar:
Avløpssystemet er forholdsvis nyetablert og besørger 2 abonnenter på svart- og gråvannet samt en tredje abonnent på gråvann.

Regulering

- Følgende reguleringsmessige forhold er å anta:
Eiendommen ligger i uregulert område, og er i gjeldende kommuneplan vist som LNF-Område.
AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 11.9.2014.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 4104,7 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som etablert til påstående bebyggelse med gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer. Dels noe etablerte grøntarealer samt ned naturtomt med stedlig vegetasjon på deler.
Eiendommen ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
500 000	2004	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått	0	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

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 [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/RF2339>

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