

Verditakst

Landbrukseiendom "Nygard" Vestsidevegen 790, 2940 HEGGENES

Gnr 37: Bnr 33, bnr 50 m.fl.
3453 ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Vidar G. Sire Takstmann MNTF
Telefon: 951 54 786
E-post: vidar@takstmann.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32 07 44 94
Organisasjonsnr: 980 869 466



Dato befaring: 12.06.2024
Utskriftsdato: 12.07.2024
Oppdrag nr: 2024276



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Egne forutsetninger

MANDAT:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer landbrukseiendommen 37/33 m/flere i Øystre Slidre kommune og eiendommen med alle gards- og bruksnumre er vurdert som en samlet enhet iht. jordloven. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmåling på bygninger, opplysninger fra rekvisiter, samt gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon. Formålet med takseringen er salg.

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det forutsettes at eiendommen/bygningene er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt hvis ikke annet er opplyst/beskrevet.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Summen av alle verdikomponenter viser en beregnet verdi på kr. 2.230.000,-. Eiendommen er vurdert som en samlet enhet for å komme fram til markedsverdien. Eiendommens beliggenhet, beskaffenhet, samt bygningenes standard og tekniske tilstand er hensyntatt. Bygningsmassen har relativt stort behov for vedlikehold og boligen har i tillegg behov for oppgraderinger/renovering.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	kr	2 250 000
--	-----------	------------------

GOL, 12.07.2024



Vidar G. Sire Takstmann MNTF
Telefon: 32 07 44 94

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Laila Synnøve Berg dødsbo
Takstingeniør:	Vidar G. Sire
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.06.2024. - Anne Grethe Berg Ruyter. - Kjell Erik Berg. - Tor Audun Eriksen. Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS. - Vidar G. Sire. Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom "Nygard"
Beliggenhet:	Gardstunet ligger på vestsiden av Volbufjorden sør for Heggnes i Øystre Slidre kommune. Avstand til kommunesenteret Heggnes er 3-4 km og til både regionsenteret Fagernes og Beitostølen er det 20 km. Til tunet er det adkomst fra Vestsidvegen (kommunal) og privat vei sammen med nabo opp til tunet. Til tunet er det adkomst fra Vestsidvegen (kommunal). Stølen på Olægeret ligger om lag 30 km fra tunet og har adkomst fra felleseid privat vei helt fram til vollen. Vinterstid er det parkering 12 km fra stølen. Her er det gode muligheter til friluftaktiviteter og bl.a. ligger Langsua nasjonalpark like øst for stølen.
Bebyggelsen:	Tunet inneholder våningshus, driftsbygning og en enkel garasje. Like utenfor tunet er det et eldhus. Våningshuset ble oppført i 1927 og hoveddelen er bygget av laftet tømmer på grunnmur av stein. Boligen har en enkel standard og det er ikke utført vesentlige påkostninger siden badet var nytt på 1980-tallet. I tilknytning til våningshuset er det lekehus/dukkestue. Driftsbygningen er en tradisjonell landbruksbygning som antatt ble oppført samtidig med våningshuset. Den består av fjøs og lagerrom i 1. etasje og låve med kjørebro. Bygningen har et generelt etterslep på vedlikehold og egner seg ikke til ordinær husdyrdrift. Garsjen er en enkel bygning av bindingsverk i dårlig stand. Denne er ikke nærmere beskrevet. Støl Olægeret: Stølen er bebygd med sel og sommerfjøs. Sælet ble oppført rundt 1930 og er bygget av bindingsverk på grunnmur av betong. Den har en enkel "hyttestandard" uten vann, avløp og strøm. Fjøset er bygget av laftet tømmer og benyttes som uthus.
Konsesjonsplikt:	Ifølge lov om konsesjon kreves det konsesjon for bebygd eiendom større enn 100 dekar. I Rundskriv M-1/2021 er det beskrevet unntak for priskontroll. Det vil derfor ikke være offentlig priskontroll pga. eiendommens størrelse under 35 dekar dyrka jord eller 500 dekar produktiv skog.
Regulering:	Ingen av eiendommens teiger/arealer omfattes av reguleringsplan og i kommuneplanen er de avsatt som LNFR-område.
Tilknytning vann:	Vannforsyning fra Vindin Vassverk. På stølen hentes vann i oppkomme.
Tilknytning avløp:	Våningshuset har privat avløpsanlegg. Eldre anlegg som ble fornyet/reparert på 2000-tallet. På stølen er det utedo.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE Gnr: 37 Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Laila Synnøve Berg Knut Bjarne Berg
Adresse:	Vestsidvegen 790, 2940 HEGGENES
Matrikkel:	Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE Gnr: 37 Bnr: 50, 74
Hjemmelshaver:	Knut Bjarne Berg
Matrikkel:	Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE Gnr: 53 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Statskog SF
Adresse:	Olægeret 4, 2943 ROGNE
Kommentar:	Festenummer 422 og 647

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gardskart	03.06.2024		Innhentet	2	Ja
Kommunale kart/planer	08.07.2024		Innhentet		
Tilstandsrapport våningshus	12.07.2024			34	Ja
Skogplan			Fremvist		
Matrikelopplysninger (ambita.com)	08.07.2024		Innhentet	12	Ja

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord	daa 31,0
Innmarksbeite/stølsvoll	daa 4,8
Produktiv skog	daa 178,0
Annet areal	daa 26,1
Sum arealer:	daa 239,9

Kommentar
Arealene er hentet fra gårdskartet (https://gardskart.nibio.no/) og skogplanen

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eiendommen har ikke egen aktiv drift og dyrket jord leies ut til grasdyrking. Eiendommen har arealressurser med 31 dekar fulldyrket jord og 5 dekar innmarksbeite (stølsvoll). Resten av arealene er 178 dekar produktiv skog og resten er annen utmark. All dyrket jord ligger i umiddelbar nærhet til tunet i skrånende terreng. Jorda har vært utleid på ettårig kontrakt, med utløp 1. mai hvert år med oppsigelse 6 mnd. De produktive skogarealene er fordelt på to teiger i lia sør for tunet i skrånende og til dels bratt terreng. Det er beite-, jakt- og fiskerettigheter.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1927 Kilde: Opplyst av rekvirent

Verdivurdering

Verdi: Verdi bolig med tilknyttet vann og avløp. kr 700 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller		Uinnredede kjellerrom
1. etasje		Bruksareal 91 m ² . Vindfang, gang m/trapp, spisestue, stue, utestue, kjøkken, kontor, bad
2. etasje		Bruksareal 82 m ² . Trappegang, 4 soverom, bod
Loft		Bruksareal 3 m ² . Bod, åpne loftsrom
Sum bygning:	0	

Kommentar areal

Arealer er spesifisert i vedlagt tilstandsrapport.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Bygningen er beskrevet i vedlagt tilstandsrapport.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1927 Kilde: Opplyst av rekvirent

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand. Bygningen er upraktisk mht. bruks som f.eks. lager.	kr	150 000
--------	--	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller		Gjødselkjeller under fjøs.
1. etasje	230	Gang, lagerrom, fjøs, fryseri
2. etasje (mellometasje)	230	Låve
Kjørebros	70	Kjørebros
Sum bygning:	530	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Grunnmurer av stein og betong. Hoveddel er bygget av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Fjøsset har murvegger. Taktekkning er skifer. I 1. etasje er det et isolert fryseri med kjølemotor (usikker på tilstand på motordel). Bygningen har bl.a. skjevheter, og det er behov for vedlikehold og eventuelt utbedringer/påkostninger hvis den skal benyttes utover dagens bruk.

Eldhus

Bygningsdata

	Byggeår: Kilde: Antatt bygget rundt 1930
--	--

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen gir ingen avkastning og er skjønnsmessig vurdert som en del av tunet.	kr	30 000
--------	---	----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	14	Bod
Sum bygning:	14	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Eldhus

Bygning, generelt

Grunnmurer av stein på grunn. Bygget av bindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning. Taket er tekket med skifer. Innvendig er det plater på gulv og vegger. Tidligere er bygningen bl.a. benyttet til bakst med montert vedovn.

Sel Olægret

Bygningsdata



Byggeår: 1948 Kilde: Opplyst av rekvirent å være bygget 1947/1948

Verdivurdering

Verdi:	Verdivurdering som næringsbygg: Ved utleie (åremål) er det lagt til grunn en brutto årsleieinntekt på kr. 25.000,-. Fradrag for eiers kostnader, nettoinntekt kr. 15.000,-. Kapitalisert verdi av nettoinntekt (5 %) gir verdi kr. 500.000,-. Det er videre gjort skjønnsmessig fradrag som en engangskostnad kr. 200.000,- for å sette bygningen i stand for å oppnå stipulert inntekt kr. 25.000,-. Dette gir verdi kr. 300.000,-. Selet kan alternativt benyttes til fritidsbruk for eier som tilsier en høyere verdi enn kapitalisert verdi.	kr	500 000
--------	---	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	42	Bruksareal 39 m ² . Gang, stue, kjøkken, soverom
Sum bygning:	42	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sel Olægret

Bygning, generelt

Fundament er ringmur av plassstøpt betong m/sparestein som er satt direkte på grunn. Yttervegger av bindingsverk med utvendig lektepanel. Takkonstruksjon av sperrer teknet med skifer. I stue er det falsk himling med synlige rundåser. Vinduer med en ramme med sprosser. Ytterdør av tre med adkomst til gang. Det er montert skodder til vinduene. Innvendige overflater er vegger og himlinger med trepanel. Gulv er belagt med heltre som ligger på bjelkelag over krypkjeller. Plassbygd kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap. Oppvarming med vedfyring. Pipe av betong. I stuen er det åpen plassbygd peis hvor det er satt inn en vedovn. Vedovn på kjøkken.

Bygningen har et etterslep på vedlikehold. Det er bl.a. stedvis råte på ytterkledning. Grunnmuren har stort innslag av sparestein og sannsynligvis ingen armering. Dette har ført til forvitring og sprekker. Takkonstruksjonen har skjevheter.

Sommerfjøs

Bygningsdata



Byggeår: 1948 Kilde: Antatt bygget samtidig med selet

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er vurdert som et tillegg til selet som uthus m/utedo.	kr	50 000
--------	--	----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	38	Fjøs/lager, utedo
Sum bygning:	38	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sommerfjøs

Bygning, generelt

Bygningen står på steiner og trestolper. Bygget av laftet tømmer bortsett fra gavlene som er kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon av åser teknet med skifer. Utedo bygget av bindingsverk.

Det er fukt/råte i tømmer som er nær terreng.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Arealer, ressurser, rettigheter	<p>31 dekar fulldyrket jord beliggende ved tunet. De ligger østvendt i skrånende terreng øverst og tilnærmet flatt nederst, rundt 450 m.o.h. 5 dekar av stølsvollen er i gårdskartet definert som innmarksbeite. Beiterett i utmark inkl. statsalmenningen. Fiskerett med garn og oter vann på Olægeret hvor det også er et naust.</p> <p>Eiendommen har jaktrett med eget utmarksareal som grunnlag, og som forvaltes sammen med andre eiendommer (Veståsen grunneierlag).</p> <p>Rettighetene er små og gir følgelig lite inntekt/utbytte. Ved verdiberegning er det lagt til grunn en årlig verdi kr. 8.000,- for jakt og fiske.</p> <p>Skog (data fra skogplan): 178 dekar produktiv skog. Beregnet produksjonsevne er 83 m³/år som tilsvarer om lag 0,5 m³/dekar/år. Tilvekst da planen ble utarbeidet var omtrent det samme. Stående kubikkvolum var 2.760 hvorav 82% av dette var i hogstklasse 4 og 5. Resten av arealene var hogstklasse 1 (5 dekar) og hogstklasse 3 (27 dekar). Det ble avvirket tømmer i nedre del av den største teigen i 2006/2007 og arealene er nå hogstklasse 1 og/eller 2. 97 % av stående skog er gran. For mer utfyllende beskrivelse henvises det til skogplanen.</p> <p>Ved verdiberegning er det gjort et skjønnsmessig tillegg for hogstmoden skog. Etter hogst vil grunnen ha en liten verdi som produksjon av nytt tømmer pga. høy alder på ny hogstmoden skog på disse arealene (neddiskontert tømmerverdi).</p> <p>I øvre del av den største skogteigen er det registrert en nøkkelbiotop som omfatter 40 dekar.</p> <p>Teigene har tilkomst med traktorvei i nedre del. Det er felles overenskomst med naboeiendom "Jonsrud" om kjøring over deres gårdstun for tilgang til skogteig. På samme måte har nabo kjørevei over Nygard sitt jorde. Gutu opp til havnehage er aldri blitt tinglyst, men er nevnt i eldre dokumenter.</p>	800 000
Sum andre verdikomponenter:		800 000

Sammendrag verdiberegning

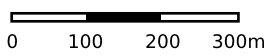
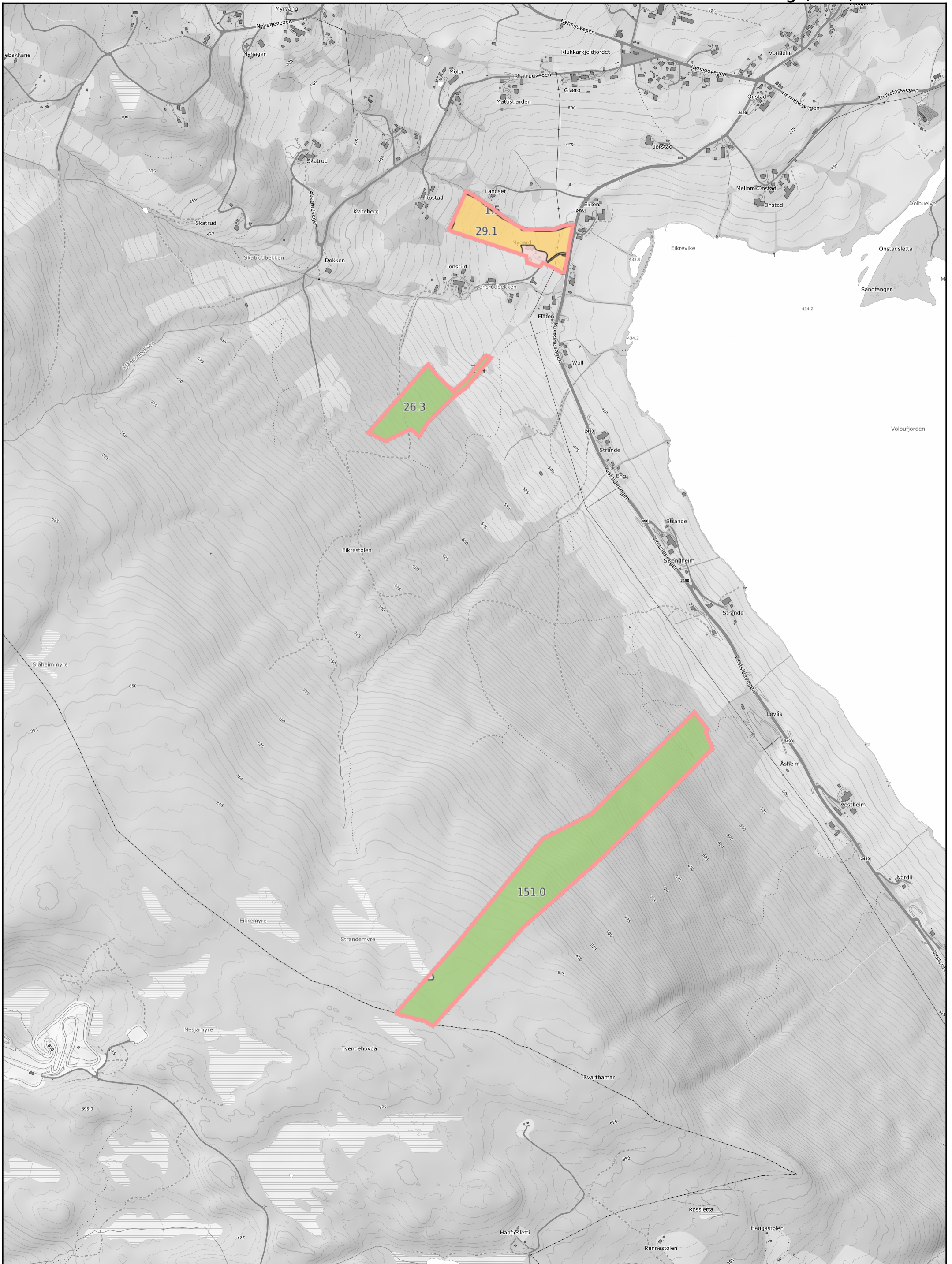
Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	kr	700 000
	Driftsbygning	kr	150 000
	Eldhus	kr	30 000
	Sel Olægret	kr	500 000
	Sommerfjøs	kr	50 000
Andre verdikomponenter:	Arealer, ressurser, rettigheter	kr	800 000
Samlet verdi:		kr	2 230 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Nøkkelbiotop (40 dekar) i bratt terreng med livsmiljø gamle trær



Målestokk 1:10000 ved A3 stående utskrift

Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 3453-37/33/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3453-37/33/0

5 tilknyttede grunneiendommer: 37/74/0, 53/1/422, 53/1/647, 37/50/0, 37/33/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 5 av 5

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3453-37/33/0 Landbrukseiendom										
37/33/0	1 av 2	M	0,0	0,0	0,0	151,0	0,3	0,0	0,0	151,3
37/33/0	2 av 2	M	31,0	0,0	0,0	1,7	1,1	3,6	0,0	37,4
37/50/0	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	26,3	0,0	0,0	0,0	26,3
37/74/0	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	2,4
53/1/422	1 av 1	M	0,0	0,0	4,8	0,0	17,0	0,6	0,0	22,4
53/1/647	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Sum	6		31,0	0,0	4,8	181,4	18,5	4,2	0,0	239,9

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper

Teiger med eierforhold M og F er inkludert i tabellene "Arealstatistikk" eller "Eiendom lagt til". Andre teiger er listet i tabellene "Andre arealer tilknyttet eiendommen" eller "Andre tilknyttede arealer lagt til".

Eierforhold teig M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold teig F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold teig Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold teig S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold teig Sx: Uregistrert jordsameie, alle enheter ikke kjent

Eierforhold teig T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

3453/37/33/0/0
Vestsidevegen 790
2940 HEGGENES

Oppsummering

Eiere (2)
Siste omsetning
Matrikelopplysninger
Ikke tinglyst eierforhold (1)
Kulturminner på matrikkelen (0)
Grunnforurensing (0)
Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
Forretninger (9)
Matrikelens adresser (1)
Bolig- og bygningsopplysninger (4)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	01/01-1933	Berg Knut Bjarne	1 / 1	DØD	HJEMMELSHAVER
240937	24/09-1937	Berg Laila Synnøve	0 / 0	DØD	AKTUELL EIER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
06/02-1967	0	UOPPGITT	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Ja

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikelført	Ja	Antall teiger	2
Bruksnavn	NYGARD	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	21/08-1926	Skyld	2,20	Areal	188623.3 m ²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Ja	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant	Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Rolle	Fødsels-/Org.nr	Eier	Type
AKTUELL EIER	240937	Berg Laila Synnøve	

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Vestsidevegen 790, gatenr 1126, 2940 HEGGENES	28/09-2019	23	6790171.82	179837.97

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 4: VÅNINGSHUS

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestsidevegen 790	H0101	BOLIG	224,0	KJØKKEN	0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	BOLIG	Bebygd areal	100,0	Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	224,0	Igangset.till	
Energikilde	BIOBRENSEL, ELEKTRISITET	BRA annet		Ferdigattest	
Oppvarming	ELEKTRISK	BRA totalt	224,0	Midl.brukstill.	
Avløp	PRIVAT KLOAKK	Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	15/05-1930
Vannforsyning				Antall boliger	1
Bygningsnummer	158229536			Antall etasjer	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		87,0		87,0				
H02			87,0		87,0				
H03			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6790171.82	179837.97

Bygning 2 av 4: HUS FOR DYR/LANDBR.LAGER/SILO

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	Bebygd areal		Rammetillatelse
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till
Energikilde		BRA annet	225,0	Ferdigattest
Oppvarming		BRA totalt	225,0	Midl.brukstill.
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
Vannforsyning				Antall boliger
Bygningsnummer	158229544			Antall etasjer 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				225,0	225,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6790206.71	179841.19

Bygning 3 av 4: HUS FOR DYR/LANDBR.LAGER/SILO

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	Bebygd areal	18,0	Rammetillatelse
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till
Energikilde		BRA annet	16,0	Ferdigattest
Oppvarming		BRA totalt	16,0	Midl.brukstill.
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
Vannforsyning				Antall boliger
Bygningsnummer	158229552			Antall etasjer 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				16,0	16,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
--------------	-------------	-------------

Bygning 4 av 4: ANNEN LANDBRUKSBYGNING**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	Bebygd areal		Rammetillatelse
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest
Oppvarming		BRA totalt		Midl.brukstill.
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
Vannforsyning				Antall boliger
Bygningsnummer	158283999			Antall etasjer 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6790228.34	179791.9

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

3453/37/50/0/0

Oppsummering

Eiere (1)
Siste omsetning
Matrikelopplysninger
Ikke tinglyst eierforhold (0)
Kulturminner på matrikkelen (0)
Grunnforurensing (0)
Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
Forretninger (3)
Matrikelens adresser (0)
Bolig- og bygningsopplysninger (0)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	01/01-1933	Berg Knut Bjarne	1 / 1	DØD	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
06/02-1967	0	UOPPGITT	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Ja

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	NYGARD	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	15/12-1944	Skyld	0,30	Areal	26275.1 m ²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Ja	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

3453/37/74/0/0

Oppsummering

Eiere (1)
Siste omsetning
Matrikelopplysninger
Ikke tinglyst eierforhold (0)
Kulturminner på matrikkelen (0)
Grunnforurensing (0)
Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
Forretninger (3)
Matrikelens adresser (0)
Bolig- og bygningsopplysninger (0)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	01/01-1933	Berg Knut Bjarne	1 / 1	DØD	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
06/02-1967	0	UOPPGITT	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Ja

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	NYGÅRD III	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	24/12-1962	Skyld	0,01	Areal	2478.4 m ²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Ja	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

3453/53/1/422/0

Olægeret 4

2943 ROGNE

Oppsummering

Eiere (2)
Matrikelopplysninger
Ikke tinglyst eierforhold (1)
Kulturminner på matrikkelen (0)
Grunnforurensing (0)
Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
Forretninger (2)
Matrikkelens adresser (1)
Bolig- og bygningsopplysninger (2)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
966056258		Statskog Sf	1 / 1	Søren Thornæs vei 10, 7800 NAMSOS	HJEMMELSHAVER

Matrikelopplysninger

Type	BESTÅENDE FESTEGRUNN	Matrikelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn		Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato		Skyld		Areal	22443.7 m ²
Tinglyst	Nei	Landbruk	Ja	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Rolle	Eier	Andel
AKTUELL FESTER	3453/37/33/0/0	0 / 0

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

MOTTAKER	3453/53/1/172/6	0
MOTTAKER	3453/53/1/172/7	0
MOTTAKER	3453/53/1/771/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/772/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/773/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/774/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/775/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/776/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/777/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/778/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/779/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/780/0	0

15/01-2016 ANNEN FORRETNINGSTYPE

Forretning 15/01-2016

Matrikkelført 15/01-2016

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3453/53/1/422/0	0

Matrikkelens adresser

Kommune 3453 ØYSTRE SLIDRE

Grunnkrets 204 Rogne

Valgkrets 1 Øystre Slidre

Kirkesogn 3100502 Rogne

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Olægeret 4, gatenr 1192, 2943 ROGNE	28/09-2019	23	6797743.4	200904.22

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 2: SETERHUS SEL RORBU O.L.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Olægeret 4	H0101	ANNET ENN BOLIG	37,0	KJØKKEN	0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	Bebygd areal	40,0	Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till	
Energikilde		BRA annet	37,0	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	37,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	
Bygningsnummer	158268965			Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				37,0	37,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6797740.28	200908.26

Bygning 2 av 2: HUS FOR DYR/LANDBR.LAGER/SILO**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	IKKE OPPGITT	Bebygd areal		Rammetillatelse
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest
Oppvarming		BRA totalt		Midl.brukstill.
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
Vannforsyning				Antall boliger
Bygningsnummer	158268973			Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6797729.06	200888.13

3453/53/1/647/0

Oppsummering

Eiere (2)
Matrikelopplysninger
Ikke tinglyst eierforhold (1)
Kulturminner på matrikkelen (0)
Grunnforurensing (0)
Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
Forretninger (2)
Matrikkelens adresser (0)
Bolig- og bygningsopplysninger (1)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
966056258		Statskog Sf	1 / 1	Søren Thornæs vei 10, 7800 NAMSOS	HJEMMELSHAVER

Matrikelopplysninger

Type	BESTÅENDE PUNKTFESTE	Matrikelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn		Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato		Skyld		Areal	
Tinglyst	Nei	Landbruk	Ja	Arealkilde	REGISTRERINGSBREV
Arealmerknad	Punktbeste	Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Rolle	Eier	Andel
AKTUELL FESTER	3453/37/33/0/0	0 / 0

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

MOTTAKER	3453/53/1/172/2	0
MOTTAKER	3453/53/1/172/3	0
MOTTAKER	3453/53/1/172/4	0
MOTTAKER	3453/53/1/172/5	0
MOTTAKER	3453/53/1/172/6	0
MOTTAKER	3453/53/1/172/7	0
MOTTAKER	3453/53/1/771/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/772/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/773/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/774/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/775/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/776/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/777/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/778/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/779/0	0
MOTTAKER	3453/53/1/780/0	0

Matrikkelens adresser

Ingen adresse registrert

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 1: NAUST BÅTHUS SJØBU

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	Bebygd areal	10,0	Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till	
Energikilde		BRA annet	8,0	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	8,0	Midl.brukstill.	

Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer 300155222

Har heis

Nei

Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger
Antall etasjer 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				8,0	8,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6797355.7	200889.11

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestsiddevegen 790, 2940 HEGGENES

 ØYSTRE SLIDRE kommune

 gnr. 37, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 12.06.2024

Rapportdato: 12.07.2024

Oppdragsnr.: 21462-1226

Referansenummer: SF3684

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024276 -
Landbruk Volbu



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
tor.audun@takstmann.com
404 00 247

Medansvarlig

Vidar G. Sire
Uavhengig Takstingeniør
vidar@takstmann.com
951 54 786



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Våningshus er opplyst bygget i 1927. Den er oppført med 1. etasje, 2. etasje, kaldtloft og krypkjeller. Bygget har bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt påkostninger/oppgradering etter byggeår med bl.a. renovering av el-anlegg på 60 tallet og bygget nytt bad tidlig 1980-tallet.

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

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bl.a. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast. Våningshus er vurdert til å være et renoveringsobjekt.

Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode hvor bygget antas å være satt rett på stedlige masser. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av grunn/fundamenter før evt. oppretting igangsettes. Dette for å få svar på om grunn er stabil og/eller om det fortsatt pågår setninger/bevegelser avhengig av årstider.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har saltak i sperrekonstruksjon og kaldtloft. Taktekkingen er av skifertakstein og med stålplater på tilbygg. Det er montert takrenner og nedløpsrør av stål, lakkert stål og noe plast.

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår og tilbygg oppført med bindingsverk. Utvendig stående behandlet bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass utadslående og i ramme 1+1. Hovedytterdør i tre med glassfelt. Dobbeltdør i tre med glassfelt ut fra stue.

Terrasse er oppbygd på punktfundament av murblokker og med trebjelkelag belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler. Trapp i trekonstruksjon og med rekkverk i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det overflater fra byggeår, men hvor enkelte rom er modernisert gjennom tiden. Det er gulv av furu, vinylbelegg og vegg til vegg teppe. Veggene har malt tapet, strie, trepanel og panelplater. Innvendige himlinger har trepanel, malt strie og malte plater.

Bygget har etasjeskillere av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og med tilkoblet vedovn i 2 etasje, og åpen peis og vedovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp og rekkverk i trekonstruksjon i 2 etasje. Det er montert håndløper i trappeløp. Innvendig har boligen finerdører og noen eldre tredører/skyvedør i tre.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad:

Gulv er belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med laminerte våtromsplater og med sokkelflis ned mot gulv. Trepanel i himling. Det er montert vegghengt servant, gulvstående toalett, vegghengt speilskap og åpen dusj med forheng. Naturlig ventilering via takventil.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i heltre med over- og underskap og slette finér fronter. Det liten laminert benkeplate og ellers stålbek med nedfelte oppvaskkummer. Det er opplegg for frittstående hvitevarer, men ikke opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut via pipe.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegg og ellers åpning via vinduer.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i krypkjeller.

Eldre åpent el-anlegg i bygget og med sikringsskap i gang 2. etasje. Sikringer av skrusikringer og kursoversikt i skap. Montert røykvarslere og brannslukningsutstyr.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn og denne er ikke kontrollert.

Bygget har grunnmur av natursteinsmur satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes stedvis i nedløpsrør.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon.

Utvendige avløpsrør er av støpejern tilkoblet septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet privat felles vannverk (Vindin Vassverk). Septiktanken er antatt av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

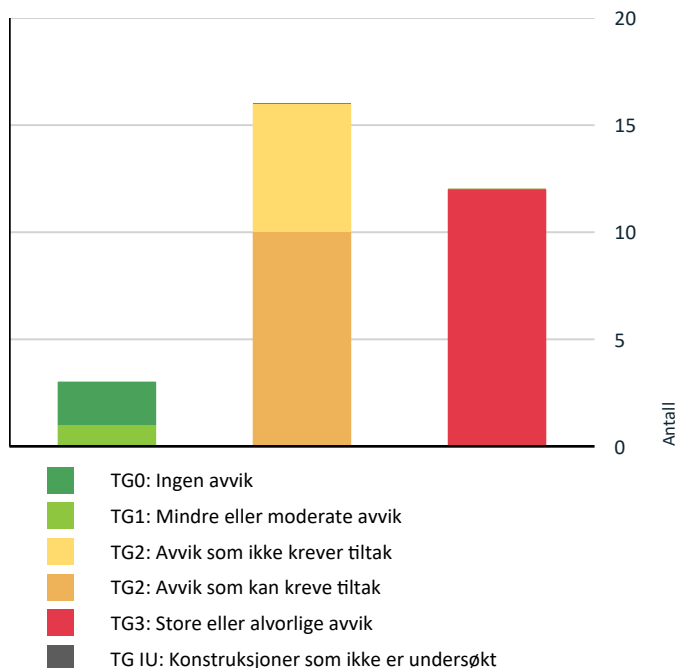
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

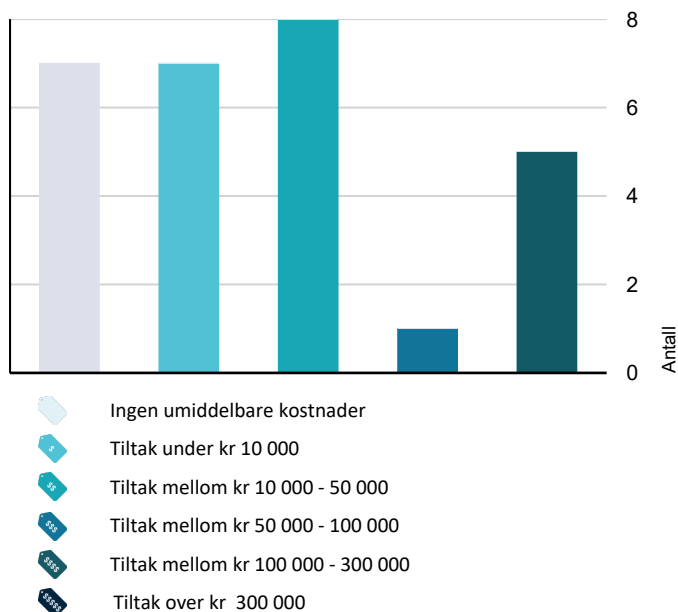
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 37/33 i Øystre Slidre kommune.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er utfylt av kontaktpersoner (barn av avdøde) og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1927

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifer og med stålplater på tilbygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det er ikke montert undertak og stedvis trenger det vann inn i konstruksjonen grunnet skader i takteking.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Knekte takstein må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på skade i takteking.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål, lakkert stål og noe plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Takrenner mangler på en side av hovedtaket.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltakene er naturlig å gjøre samtidig med ny/utbedring av takteking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende takrenner/kontrollert bortledning av takvann.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår og tilbygg oppført med bindingsverk. Utvendig stående overflatebehandlet bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade i nedre del av ytterkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har saltak i sperrekonstruksjon og kaldtloft. Loft er besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

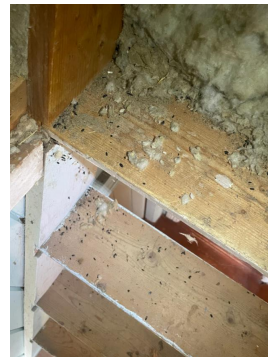
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tiltak må sees i sammenheng med kontrollpunkt 'Taktekking'

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lysåpning i tak.



Ekskrementer fra mus



Synlige råteskader i raft.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass utadslående og i ramme 1+1. Enkelte vindusfelt/rammer er reparert gjennom årene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det må påregnes utskiftning av vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedytterdør i tre med glassfelt. Dobbeltdør i tre med glassfelt ut fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Værslitt overflate



Lysglippe mellom karm og dørbblad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på sørsiden bygget i 2008. Terrasse er oppbygd på punktfundament av murblokker og med trebjelkelag belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis påbegynt fukt/råte i endaved på terrassebord og rekkverk/rekkverkstolper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon og med rekkverk i tre. Byggeår som terrasse.

Vurdering av avvik:

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

Noe påbegyndene fukt/råte i endaved på trinn i trapp og rekkverkstolper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker bør åpninger i rekkverk endres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det overflater fra byggeår, men hvor enkelte rom er modernisert gjennom tiden. Det er gulv av heltre, vinylbelegg og vegg til vegg teppe. Veggene har malt tapet, strie, trepanel og panelplater. Innvendige himlinger har trepanel, malt strie og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis Sår/hakk i b.la. gulvbelegg

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/vedlikehold i enkelte rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på sår/skader i gulvbelegg.



Eksempel på sår/skader i gulvbelegg.



Eksempel på slitasje i overflatebehandling på gulv

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere av trebjelkelag. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i stuer og kontor i 1. etasje, og 2 soverom i 2 etasje.

2. etasje: Det er målt ca. 26 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet og 20 mm over en lengde på 2 m.

1. etasje: Det er målt ca. 40 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet og 25 mm over en lengde på 2 m.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn/grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen av bygget må også sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og med tilkoblet vedovn i 2. etasje, og åpen peis og vedovn i stue. Kontaktperson opplyser at det oppsto pipebrann i 2013/2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det mangler ubrennbar plate foran åpen peis i stue. Det er registrert rust på sotluke i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsteder og pipe av det lokale brann/feievesen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler ubrennbar plate på gulv foran peis



Rennemerker på pipe

! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Eier opplyser om at det var en vannlekkasje i 2023 og hvor det ble utført lokale tiltak med b.la. fjerning av vått/skadet trevirke og avfuktning. Det ble ikke gjort andre tiltak utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tiltak i krypkjeller må sees i sammenheng med kontrollpunkt 'Drenering'

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det måles høye fuktverdier i trevirke.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp og rekkverk i trekonstruksjon i 2. etasje. Det er montert håndløper i trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trappen har en del slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det må påregnes vedlikehold av overflater i trapp/rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og noen eldre tredører/skyvedør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Baderom er opplyst bygget i 1982 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 satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med laminerte våtromsplater og med sokkelflis ned mot gulv. Trepanel i himling.

Det er montert vegghengt servant, gulvstående toalett, Vegghengt speilskap og åpen dusj med forheng.

Rommet har ventilering via takventil.

Det er målt 20 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert ufaglige gjennomføringer i våtsoner.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluft.

Årstall: 1982 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dusj.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se eget tiltak. Kostnadsestimat er satt for full renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap og slette finér fronter. Det liten laminert benkeplate og ellers stålbenk med nedfelte oppvaskkummer. Det er opplegg for frittstående hvitevarer, men ikke opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen har stedvis noe slitasje på fronter og hyller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut via pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre kjøkkenventilator. og over halvparten av forventet brukstid er vurdert til å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilator fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Drypper fra rørskjøt i kjeller.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakeluke ble ikke lokalisert. Støpejernsrør er rørmateriale som var dominerende mellom 1950 og 1970.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tg 3, satt grunnet at forventet levetid på avløpsrør av støpejern er vurdert til oppbrukt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegg og ellers åpning via vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

Det er installert varmpumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i krypkjeller. Det står også en eldre varmtvannstank som er frakoblet og denne er ikke vurdert.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

Eldre åpent elanlegg i bygget og med sikringsskap i gang 2. etasje. Sikringer av skrusikringer og kursoversikt i skap. Eier er død og spørsmål til eier er besvart av kontaktpersoner.

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.
1965
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg utover at anlegget er av eldre dato, og hvor det derfor må utføres en utvidet el-kontroll. Det kan ikke utelukkes ytterligere behov for tiltak på anlegget.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygget. Eier opplyser at nytt pulverapparat monteres.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn og denne er ikke kontrollert.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Bygget har ringmur av natursteinsmur satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes stedvis i nedløpsrør.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon og jmf. bygningsåret var ikke utvendig tettesjikt vanlig løsning på slike konstruksjoner.

Rekvirent opplyser at krypkjeller tidligere sto full av vann, men det ble utført tiltak med grøfting for å unngå dette. Det opplyses også at dette kan delvis skyldes en utett ekspansjonsventil på bereder. Den ble utbedret av rørlegger juli 2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Drenering med fuktsikring av muren må etableres. Tiltaket må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontroll: Krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og med pusset ytterside over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak må sees i sammenheng med kontrollpunkt; Drenering og krypkjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt våningshus med plen og beplantning og det er gruset innkjøring/parkering. Ellers landbrukseiendom. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet privat felles vannverk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Septiktank

Septiktanken antatt av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- 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

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)				
Kjeller							
1. etasje	85	6		91	35		91
2. etasje	82			82			82
Loft	3			3			3
SUM	170	6			35		176
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet krypkjeller 1, uinnredet krypkjeller 2		
1. etasje	Vindfang, gang m/trapp, spisestue, stue, kjøkken, kontor, bad	Utestue	
2. etasje	Trappegang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
Loft	Bod, åpne loftsrom		

Kommentar

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

Ny arealstandard:

- Utvendig stue/vinterhage er definert som eksternt bruksareal.
- Terrasse er satt som åpent areal.
- Loft og krypkjeller er areal med lav himlingshøyde og ikke oppmålt.

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:

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	79	91

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Vidar G. Sire	Takstingeniør
	Kjell Erik Berg	Kunde
	Anne Grethe Berg Ruyter	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	37	33		0	188623.3 m ²	Se rapport som gjelder gardsbruket for spesifikasjon av arealene	Eiet

Adresse

Vestsidevegen 790

Hjemmelshaver

Knut Bjarne Berg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gardstunet ligger på vestsiden av Volbufjorden mellom Rogne og Heggnes i Øystre Slidre kommune. Avstand til kommunesenteret Heggnes er 3-4 km og til regionsenteret Fagernes 20 km. Til tunet er det adkomst fra Vestsidevegen (kommunal). Stølen på Olægret ligger om lag 30 km fra tunet og har adkomst fra felleseid privat vei hekt fram til vollen. Vinterstid er det parkering 12 km fra stølen.

Adkomstvei

Adkomst via Vestsidevegen (kommunal veg) og med privat felles gruset veg opp til tunet.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra Vindin Vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Eldre anlegg som ble reparert/fornyset på 2000-tallet.

Regulering

Ingen av eiendommens teiger/arealer omfattes av reguleringsplan og i kommuneplan er de avsatt som LNFR-område.

Om tomten

Tomten rundt våningshus er opparbeidet med plen og noe beplantning. Det er gruset vei og parkering på tunet og/eller garasje i låve.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
65 000	1967

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2024	Utfylt av kontaktpersoner.	Gjennomgått	11	Ja
Offentlige planer	22.08.2023	Se landbrukstakst	Ikke gjennomgått	1	Nei
Infoland.no/Ambita.		Se landbrukstakst	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SF3684>

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

Elektriske anlegg

Spørsmål til eier:

1.	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? Tror det må ha oppdatert ca 1965
2.	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.
3.	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall foreligger det samsvarserklæring? Nei. Kun installert varmepumpe av Valdres Elektro & varmepumpe
4.	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Vet ikke
5.	Forekommer det at sikringene løses ut? Nei
6.	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

Sted/dato

Fjellhamar 16/6 2024

Signatur selger

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger,
herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	Nei

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

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Hvis ja, når?

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

Nei Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei Ja

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

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

Nei Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

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

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2