

Tilstandsrapport



Enebolig



Krøsshaugen 3, 2943 ROGNE



ØYSTRE SLIDRE kommune



gnr. 48, bnr. 52

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 21462-1290

Referansenummer: CA1577

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025091



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 og Fagernes.

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i etablert boligfelt på Krøsshaugen, i Rogne, i Øystre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt.

Eiendommens bebyggelse består av enebolig med godkjent uteleieenhet i underetasje. Byggeår for bolig er 1979, og boligen er senere tilbygget med garasje i 1996.

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

Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. Nye våtrom fra 2008 og nyere, nytt kjøkken i hoveddel, samt oppgradering av vann, avløp og noe el-anlegg.

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 utover normal bruk. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

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

Det ble ikke gjort fuktmåling i området under trapp, da det var fylt opp med løsøre.

ØVRIG:

Eier opplyser at samsvarserklæringer fra elektriker på utført el-arbeid er lastet opp på boligmappen.no.

Utvendig trapper lagt i terreng og ned til krypkjeller er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjonen oppbygd med W-takstoler i tre. Garasje er bygget til 1996 med samme konstruksjonstype som hovedtak. Tak tekket med stålplater og synlig undertak fra loft. Tak over nedgang til krypkjeller er tekket med pappshingel. Takrenner og nedløpsrør av plast. Det er lagt en løs stige på tak for kontroll av pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Tilbygget garasje i bindingsverkskonstruksjon fra 1996.

Bygningen har malte trevinduer med isolerende glass. Bygningen har malte hovedytterdør, malte balkong og terrassedør i tre. Det er montert ståldør mellom balkong og garasje. Det er enkel kjellerdør i tre til bod.

Garasje har leddheisport med lameller av aluminium og elektrisk

portåpner med fjernkontroll.

Balkonger i 2 etg og terrasse oppbygd med bjelkelag og terrassebord med malte overflater. Rekkverk av trekonstruksjon med malte flater. Utvendig trapp lagt i terreng med trerammer og betongheller i trinn. Delvis trapp/avsatser ned til krypkjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater hoveddel.

Innvendig er det gulv av parkett, fliser i gang og flisvinyl. Veggene har tapet/malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Enkelte gulver, veggflater og himling er modernisert etter byggeår.

Overflater leilighet.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i gang. Veggene har tapet og malte panel-plater av mdf montert i nyere tid. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater garasje.

Innvendig er det gulv av betong. Vegger og himling er kledd med ubehandlede gipsplater.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

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

Boligen har 2-løps elementpipe av lettklinkerblokker. I hoveddel er det montert peis med innsats. I leilighet er det vedovn. Sotluker i krypkjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører med eiketerskler. I underetasje er det montert 2 stk nyere dører av ramtre med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.

Veggene er belagt med fliser og himling er kledd med trepanel. Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.

Rommet har innredning med benkeservant. Skrog og fronter av folierte plater av mdf. Det er veggmontert toalett med lekkasjespalte mot gulv og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom u. etasje.

Veggene har fliser i våtsone til dusj og trepanel på øvrige flater med sokkelflis mot gulv. Himling er kledd med trepanel. Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.

Rommet har innredning med skrog av laminerte sponplater, benkeplate av laminat med nedfelt skyllekum. Det er dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og integrert fryseskap. Innredning mangler fronter og eier opplyser at fronter skal monteres

Beskrivelse av eiendommen

fortløpende. (Fronter på innredning er ikke vurdert av meg)
Det er installert mekanisk avtrekk i yttervegg.

Bad Leilighet.

Veggene er belagt med fliser. Taket har malt mdf panel.

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.

Rommet har innredning med benkeskap, høyskap og arbeidsbenk av laminat plate. Fronter og skrog av laminerte/malte formpressede plater. Benkinredning med servant, veggmontert toalett med lekkasjespalte mot gulv, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hoveddel:

Kjøkkenet har innredning benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater. Slette fronter med laminert og malt overflate. Det benkeplate av laminat og med nedfelt oppvaskum av komposittmateriale og flislagt vegg mellom overskap/benk. Det er montert integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

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

Kjøkken leilighet:

Kjøkkenet har innredning med benkeskap og overskap med skrog og fronter av laminerte/malte formpressede plater. Det er glatte fronter og benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskum i stål. Det er integrert platetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett:

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via elektriske varmekabler. Vegger er kledd med tapet og med flislagt vegg ved toalett. Det er montert benkeservant med skufferekke av laminerte MDF plater og vegghengt toalett. Eier opplyser at toalett-rom er overflate renoveret i 2021 og med ny innredning, toalett og tekniske føringer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Og noen eldre vannledninger av kobber i området ved hovedinntak. Rør-i-rør er koblet i kryperom. Stoppekran vedsiden av avløpstamme i krypkjeller.

Det er nyere avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken til hoveddel er på ca. 120 liter, og plassert i krypkjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, og plassert i krypkjeller. Denne tanken er koblet til leilighet i underetasje.

Boligen har sikringsskap i gang i underetasje og ett eget sikringsskap til leilighet. Det er montert nyere sikringer med jordfeilautomater i begge skap. I følge eier er el-anlegg stedvis modernisert fra 2008 og frem til dags dato. Det gjenstår noe eldre el-anlegg fra byggeår.

Det er montert røykvarslere og nye brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fra krypkjeller er det synlig fjell i dagen av alunskifer.

Bygget har grunnmur av betong mot tilbakefylt masser.

Drenering er ukjent, men det er stedvis registrert noe knotteplast langs mur. Overvann fra tak ledes i rør ned i grunn. Eier opplyser at det er lagt markisolasjon ut i grunn på oversiden av bygget.

Eiendommen er planert på østsiden med gruset innkjøring/parkering. Noe plen rundt boligen og ellers skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. flom, ras- og skredfare.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Hoveddel:

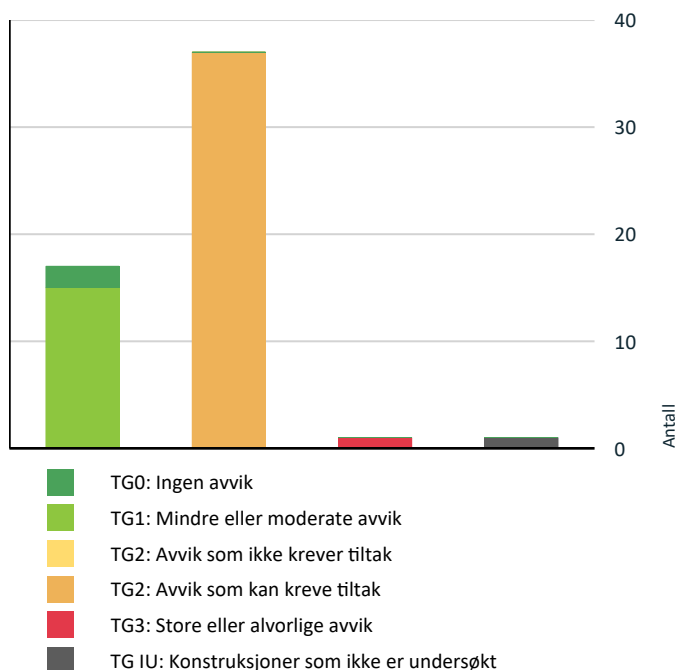
Eier har gjort endringer på innvendig planløsning med fjerning av wc i gang 1. etasje, ny wc og vaskerom i underetasje.

Leilighet: I leilighet er det laget nytt sammenhengende bad/vaskerom og kontor.

Det er registrert flere plantegninger, men hvor plantegning datert 27.2.1979, er siste utgave før tilbygg av garasje i 1996. Forhold med innvendig bruksendring/sammenslåing av rom er ikke funnet søknadspiktig, men det anbefales å oppdatere tegninger til nåværende situasjon.

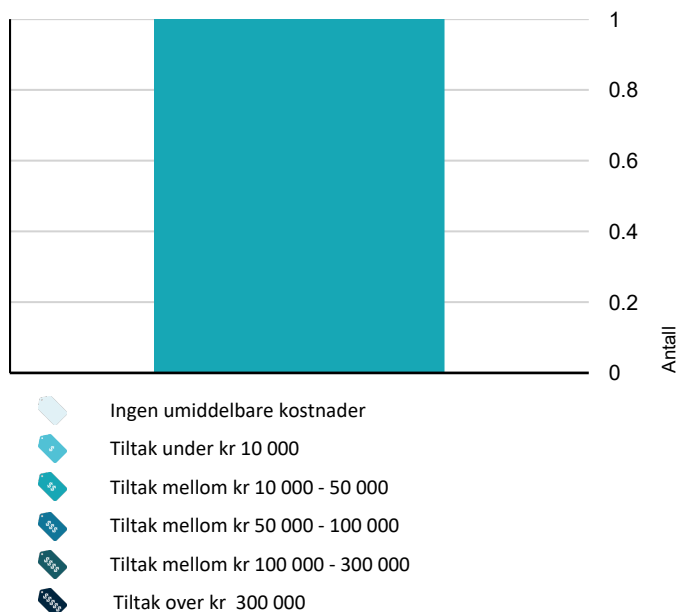
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 48/52 i Øystre Slidre kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking - Takoverbygg krypkjeller.

[Gå til side](#)



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - Garasje

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater - bod u.etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - Leilighet u.etasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille Leilighet u.etasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje Hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje Hoveddel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje Hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Underetasje hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i godkjente byggetegninger.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Tiltak med nytt kjøkken i hoveddel.
2018	Modernisering	Tiltak med nytt våtrom i hoveddel.
2022	Modernisering	Tiltak med nytt vaskerom i hoveddel.
2021	Modernisering	Tiltak med nytt wc-rom i hoveddel.
2008	Modernisering	Bad/kontor i leilighet

UTVENDIG

! TG 2 Takteking - Takoverbygg krypkjeller.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak over nedgang til krypkjeller er tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler overgangsbeslag mellom vegg og tak, her med fare for vanninnsig bak tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring anbefales.



Tak over nedgang til krypkjeller.

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med stålplater og synlig undertak fra loft. På tilbygget garasje del er det benyttet grønn-presenning.

Siden taket (takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

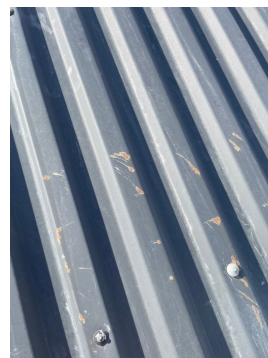
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Stedvis noe slipp i overflatebehandlingen på plater.

Det er registrert ufaglig produkt, her benyttet undertak av grønn presenning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Sår i overflatebehandling.

Tilstandsrapport



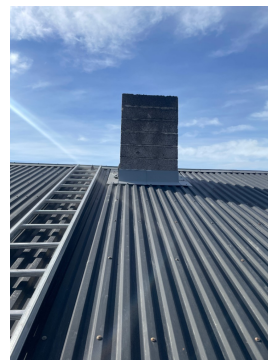
Sår i overflatebehandling/stedvis mindre bulker.



Liten skade i plastrenne



Undertak av presenning på tilbygget garasje.



Mangler godkjent fastmontert stige/stigetrinn.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast. Eier opplyser at det skal monteres nytt pipebeslag fortløpende. Dette er ikke kontrollert av meg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler stedvis snøfangere ved gangsoner. Det er registrert noen mindre skader i takrenner og ett løst nedløpsrør.

Det mangler takrenner/nedløp på tak over nedgang til krypkjeller. Det er lagt en løs stige på tak for kontroll av pipe

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat for utbedring/ montering av snøfangere der dette mangler og montering av takrenner/nedløp på takoverbygg/krypkjeller. Det må påregnes å montere fast takstige til pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler snøfangere i gangsoner



Løst nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Tilbygget garasje i bindingsverkskonstruksjon fra 1996.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting. Det er behov for overflatebehandling av kledningsbord i enkelte områder.



Manglende lufting.



Stedvis værslitt overflate på ytterkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet takkonstruksjonen oppbygd med W-takstoler i tre. Garasje er bygget til 1996 med samme konstruksjonstype som hovedtak. Loft er besiktiget fra lukeområde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Bemerket synlige spor etter aktivitet fra mus/skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak mot skadedyr.



Ekskrementer fra mus på loft

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerende glass og det er ettermontert nye tettelister på karmen.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer ved garasje mangler ferdigstilling med utvendig og innvendige lister. Synlig byggskum

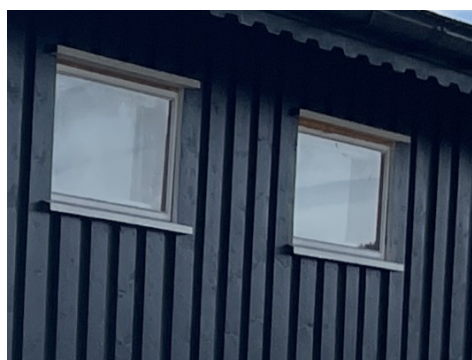
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold.



Vindu med værslitt/sprekker i treoverflate



Synlig byggskum utvendig og innvendig.

Tilstandsrapport

! TG 1 Garasjeport

Isolert leddheisport med lameller av aluminium og elektrisk portåpner med fjernkontroll.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdør, malte balkong og terrassedør i tre. Det er montert ståldør mellom balkong og garasje. Det er enkel kjellerdør i tre til bod.

Det er registrert normal slitasje på overflater og karmner. Eier opplyser å ha malt ytterdører etter min befaring og dette arbeidet er ikke kontrollert av meg.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i 2 etg og terrasse oppbygd med bjelkelag og terrassebord med malte overflater. Rekkverk av trekonstruksjon med malte flater. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm, som var ok ved byggeår. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert skjødte bjelker i lengderetning på balkong ved soverom. Skjøter har stedvis sprekker og vridninger i skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Løsning med skjøter i bjelkelag bør holdes under oppsikt og det kan ikke utelukkes tiltak.



Skjøter i bjelker i lengderetning.



Værslitte flater på golv og rekkverk.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater - Garasje

Innwendig er det golv av betong. Vegger og himling er kledd med ubehandlede gipsplater. Eier opplyser at skader i gipsplater og synlig isolasjon ved port-skinne er utbedret. Dett arbeidet er ikke kontrollert av meg.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gipsplater er ubehandlet og har stedvis synlige fuktmerker. Løsning med ubehandlet gips er ikke anbefalt i denne type rom grunnet rom med økt fukttillførsel og med tilhørende fuktopptak i kartong. Garasje har mangelfull ventilasjon i form av friskluftventil.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak med overflatebehandling av vegger og himling. Tiltak med ventilasjon anbefales.



Manglende ferdigstilling som eier nå har utbedret.

Tilstandsrapport



Synlig skade i gipsplate utbedret. Ellers synlige fuktmerker i kartong.

TG 2 Overflater - bod u.etasje

Innvendig er det gulv av heltre furubord og antatt gulv av gruset dekke under trepaller. Vegger i trekonstruksjon og betong/mur. Himling av betongelementer til garasje og synlig bjelkelag til balkong. Synlige slitasje og bruksmerker i/på gulv.

Årstall: 1996 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige slitasje og bruksmerker i treflater på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater er vurdert til å fungere uten behov for tiltak.



Lagerrom



Lagerrom

TG 2 Overflater - Leilighet u.etasje

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i gang. Veggene har tapet og malte panel-plater av mdf montert i nyere tid. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte sår/hakk i gulvflater og enkelte bruksmerker på veggflater. Stedvis noen mindre glipper mellom gulv og list ved overgang mot karmen. Overflater fremstår ellers med normale bruksmerker/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

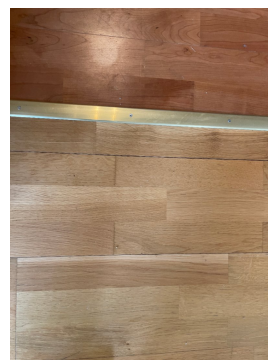
Overflater er vurdert til å fungere med registrerte forhold uten behov for umiddelbare tiltak.



Sår og hakk i overflater på gulv



Stedvis synlige glipper mellom gulv og list



Mindre prekker i skjøter

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, fliser i gang og flisvinyl. Veggene har tapet/malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Enkelte gulver, veggflater og himling er modernisert etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte sår/hakk i gulver og enkelte bruksmerker utover normal slitasje.

I stue er 1. stk parkettbord ikke under gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring med gulvbord.

Overflater er ellers vurdert til å fungere med registrerte forhold uten behov for umiddelbare tiltak.



Løs vinylflis i gang utbedret av eier.



Parkett ligger ikke under list.



Synlige hakk/sår i overflater.

! TG 2 Etasjeskille Leilighet u.etasje

Etasjeskille er av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller. Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom.

Målingene ble gjort i stue, gang og kontor. Disse viser 14 mm avvik på 2,0 meters lengde som høyeste avvik og 21 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag. Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom.

1. etasje: Målingene ble gjort i kjøkken og stue og ett soverom. Disse viser 15 mm avvik på 2,0 meters lengde som høyeste avvik og 20 mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 1 Radon

Eier opplyser at det er foretatt radonmålinger i 2021 og opplyser at målinger var på 100 bq i 1. etasje og 60 bq i leilighet. Bygget er ikke utført med radonsperre, men det er ventilert krypkjeller. Påse at dokumentasjon på radonmålinger fremvises.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2-løps elementpipe av lettklinkerblokker. I hoveddel er det montert peis med innsats. I leilighet er det vedovn. Sotluker i krypkjeller. Eier opplyser at det skal monteres nytt pipebeslag på tak fortløpende.

Det revet en pipe og det gjenstår kun sotluke fra denne i kryperom. Denne er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Eier opplyser at pipe er kontrollert/feiet av det lokale brann/feievesen og hvor det ikke ble registrert avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak på pipe, da denne fungerer i dag.



Skadet stein i ovn/leilighet

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av trebjelkelag og veggene har plater. Hulltaking er foretatt i leilighet og denne er bygget opp med gips og mdfplater. Ved stikkprøver med fuktsøk i nedre del av vegg i oppholdsrom og stikkprøver med fuktmåling i kryperom er det ikke påvist unormale forhold. Se ellers kontrollpunkt 'Krypkjeller'

Det ble ikke gjort fuktsøk på yttervegg (vegg mot terreng) under trapp i hoveddel grunnet mye løsøre i området.

! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er besiktiget. Det er gjort stikkprøver med fuktmåling i treverk i etasjeskille/stubbegulv. Det ble registrert fuktverdier i grenseland for ytterligere skadepotensiale (fukt i treverk målt til +/- 17 vektprosent) Se anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:

Løsøre og materialer bør fjernes.

Det må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak mot skadedyr.



Ved stikkprøver måles det 17 vektprosent fukt.



Manglende fuktsperre mot grunn



Ekskrementer fra mus i krypkjeller.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler. Eier opplyser å ha sikret åpning i trappeløp med stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Manglende håndløper i trappeløp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører med eiketerskler. I underetasje er det montert 2 stk nyere dører av ramtre med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert generell slitasje og enkelte sår/hakk i overflater utover normal slitasje.

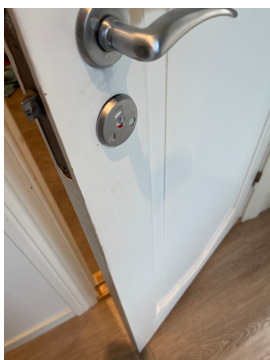
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold.



Synlig hakk i dørkarm



Synlig sår i overflatebehandling.



Eksempel på synlig skade i hjørne.

VÅTROM

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Bad er i følge eier renovert i 2018, inklusiv nytt tettesjikt i våtsoner. Teknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn ved vurderingen. Eier opplyser at våtrom er bygget som selvbygger og det fins ikke dokumentasjon på arbeider eller tettesjikt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Bad

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser og himling er kledd med trepanel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone til dusj.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell fra underkant dørterskel til topp slukrist. Gulvet er målt tilnærmet flatt og med antydning til fall mot dusjsone. Dusjsone har nedsenk og lokalt fall til sluk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er manglende høyde ved dørterskel. Ved fall mindre enn 1:100 fall utenfor dusj/slukzone, er det krav til min 15 mm membranoppkant over ferdig gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Lokal utbedring med heving av tettesjikt ved dør anbefales.



Nedsenk i dusj og synlig terskel m/fug i bakkant.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er gulvsluk av plast og i følge eier er det benyttet smøremembran på gulv og vegg, og slukmansjett. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse. Ved kontroll av sluk er det registrert slukmansjett under klemring.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tilstandsgrad 2, er satt da det ikke foreligger noe dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Det er ikke synlig rør-mansjetter på rørgjennomføringer i våtsone. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen med rørgjennomføringer og dokumentasjon på membran/tettesjikt fremlegges.

Se tiltak under kontrollpunkt 'vannledninger'



Sluk i dusj med synlig tettesjikt under klemring



Rørgjennomføringer i våtsone mangler rør-mansjetter.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benkeservant. Skrog og fronter av folierte plater av mdf. Det er veggmontert toalett med lekkasjespalte mot gulv og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

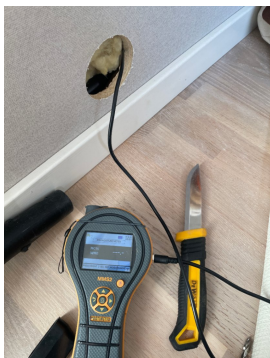


Det mangler tilluft til rommet.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Vaskerom renoveret i 2022, og inklusiv nytt tettesjikt i våtsone. Teknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn ved vurderingen. Eier opplyser at våtrom er bygget som selvbygger og det fins ikke dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i våtsone til dusj og trepanel på øvrige flater med sokkelflis mot gulv. Himling er kledd med trepanel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Trepanel i våtsone til dusj



Trepanel i våtsone til servant

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell fra underkant terskel topp til topp slukrist. Gulvet er bygget tilnærmet flatt og med lokalt fall til sluk i dusjsone.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er manglende høyde ved dørterskel. Ved fall mindre enn 1:100 fall utenfor dusj/slukzone, er det krav til min 15 mm membranoppkant ved ferdig gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Lokal utbedring med heving av tettesjikt ved dør anbefales.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er gulvsluk av plast og i følge eier smøremembran med slukmansjett. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Ved kontroll av sluk er det registrert tettesjikt under klemring.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt. Eier opplyser at trepanel i våtsoner er bygget uten bakenforliggende tettesjikt. Benyttet løsning avviker mot preakseptert løsning i byggeteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Sluk i dusj

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skrog av laminerte sponplater, benkeplate av laminat med nedfelt skyllekum. Det er dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og integrert fryseskap. Innredning er uten fronter og eier opplyser at fronter skal monteres fortløpende. (Fronter på innredning er ikke vurdert av meg)

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er installert mekanisk avtrekk i yttervegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tett terskel

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll er gjort fra underliggende kryperom under vaskerom og i området til dusjsone. Eier ønsket ikke hulltagning i vegg grunnet samleområdet for rør-føringer til bygget ellers går i dette området.



Samlestokk for vann ligger rett under vaskerommet

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Bad/vaskerom renovert i 2008, inklusive nytt tettesjikt. Teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn ved vurderingen. Arbeider er opplyst utført som selvbygger uten noe dokumentasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Bad/Vaskerom i leilighet

Tilstandsrapport

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser. Taket har malt mdf panel.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Gulv er målt tilnærmet flatt og med manglende fall til sluk. Oppkant ved dør er malt til 14 mm.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Se eget tiltak under kontrollpunkt 'Sluk, membran og tettesjikt'



Ved vanntest blir vann liggende igjen

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er gulvsluk av plast og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig tettesjikt under klemring i sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Sluk i dusj.



Sluk under vaskemaskin

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med benkeskap, høyskap og arbeidsbenk av laminat plate. Fronter og skrog av laminerte/malte formpressede plater. Benkinnredning med servant, veggmontert toalett med lekkasjespalte mot gulv, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

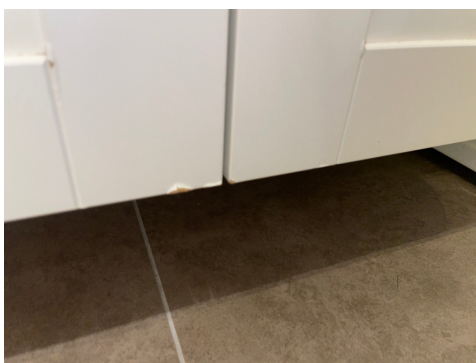
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Liten skade på gummipakning på ene dusjdør.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.



Eksempel på svelling i fronter

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tett dør til rommet

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater. Slette fronter med laminert og malt overflate. Det benkeplate av laminat og med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale og flislagt vegg mellom overskap/benk. Det er montert integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet er renoverert i 2019, med nye vann og avløpsledninger. Eier opplyser at de gamle el-punkter er benyttet og derfor ikke krav til komfyrvakt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte fronter som må justeres.

Det er sår i benkeplate på enden mot pipe.

Det er registrert ekskrementer fra mus i benkeskap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Lokal utbedring/justering.

Synlige spor etter aktivitet fra mus og det må påregnes tiltak mot skadedyr.



Ekskrementer fra mus i skap

Tilstandsrapport



Front henger på kjøkkenvifte



Mindre sår i laminat på enden av benkeplate

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN / SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med benkeskap og overskap med skrog og fronter av laminerte/malte formpressede plater. Det er glatte fronter og benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum i stål. Det er integrert platetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Enkelte sår/hakk i fronter og benkeplate.

Ved kontroll med fuktmåler i benkeskap ble området funnet tørt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg og det må ellers påregnes noe vedlikehold.



Kjøkken



Kjøkken

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

UNDERETASJE HOVEDDEL > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via elektriske varmekabler. Vegger er kledd med tapet og med flislagt vegg ved toalett. Det er montert benkeservant med skufferekke av laminerte MDF plater og vegghengt toalett. Eier opplyser at toalett-rom er overflate renoveret i 2021 og med ny innredning, toalett og tekniske føringer.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Type innebygget sistene må dokumenteres.

Tilstandsrapport



Tett terskelmot dørblad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledninger er i følge eier fornyet i 2019. Det er igjen noen eldre vannledninger av kobberør i området ved blå varmtvannsbereder. Stoppekran ved siden av avløpstamme i krypkjeller.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

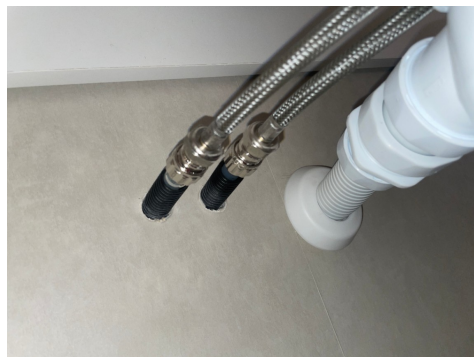
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Irrede vannrør bør kontrolleres. Det er vurdert til å ikke være behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran i krypkjeller



Eksempel på manglende tettemuffer på varerør



Rørkurser er ikke merket



Synlige kobberør med irret overflate

! TG 1 Avløpsrør

Det er nyere avløpsrør av plast. Eier opplyser at avløpsrør er skiftet i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.
- Forhold er registrert i leilighet i under etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Påse at spalte ventiler står oppe til en hver tid, spesielt i vinterhalvåret. Ved åpne ventiler og fortsatt kondens bør tiltak med ekstra ventil i rommet vurderes.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, og plassert i krypkjeller. Denne tanken er opplyst av eier å være koblet til leilighet i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Noe synlig rust på lekkasje brett i bunn.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken til hoveddel er på ca. 120 liter, og plassert i krypkjeller.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har sikringsskap i gang i underetasje og ett eget sikringsskap til leilighet. Det er montert nyere sikringer med jordfeilautomater i begge skap. I følge eier er el-anlegg stedvis modernisert fra 2008 og frem til dags dato. Det gjenstår noe eldre el-anlegg fra byggeår. Det foreligger kursoversikt i skapene og eier opplyser at elektriker har lastet opp dokumentasjon på boligmappen.no

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.
2018 Se eget skjema med kommentar fra eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Se eget skjema med kommentar fra eier
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg, men det anbefales ellers at anlegget får en utvidet el-kontroll grunnet alder på deler av anlegget.

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og nye brannslukningsapparater, hvor ett er i boligen og ett står i leilighet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fra krypkjeller er det synlig byggegrunn av alunskifer. Byggegrunn vurderes ikke med tilstandsgrad.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har grunnmur av betong mot tilbakefylt masser. Drenering er ukjent, men det er stedvis registrert noe knotteplast langs mur. Overvann fra tak ledes i rør ned i grunn. Eier opplyser at det er lagt markisolasjon ut i grunn på oversiden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det bør foretas terrengjusteringer.



Stedvis noe synlig knotteplast på kortvegg mot sør.



Ikke synlig knotteplast på kortvegg mot nord.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert på østsiden med gruset innkjøring/parkering. Noe plen rundt boligen og ellers skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. flom, ras- og skredfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m²/185 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 4 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Bad, Garasje, Toalettrom, Vaskerom, Entré, Gang, Kontor, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området med størrelse, standard lagt til grunn i vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Krøsshaugen 5 ,2943 ROGNE 226 m ² 1984 5 sov	24-02-2025	3 990 000	3 800 000		3 800 000	16 814
2 Kjøllstadvegen 77 ,2943 ROGNE 131 m ² 1963 3 sov	14-09-2023	1 600 000	2 200 000		2 200 000	16 794
3 Gamlevegen 62 ,2943 ROGNE 187 m ² 1950 4 sov	18-09-2024	3 250 000	3 050 000		3 050 000	16 310
4 Vestsidvegen 49 ,2943 ROGNE 209 m ² 1950 4 sov	03-02-2025	3 370 000	2 900 000		2 900 000	13 876

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	18 500
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

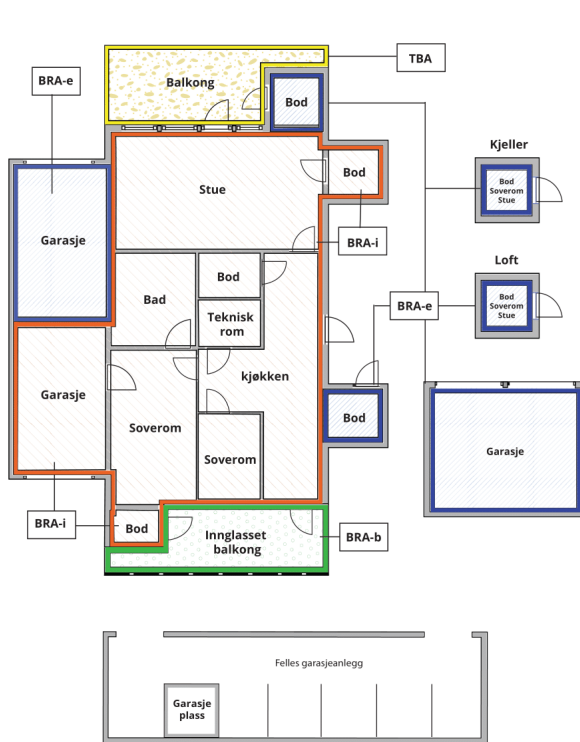
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje Hoveddel	97	24		121	23
Underetasje hoveddel	20			20	
Underetasje leilighet	68	21		89	7
SUM	185	45			30
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje Hoveddel	Entré/gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken / spisestue, Stue, Bad	Garasje	
Underetasje hoveddel	Gang m/trapp, Toalettrom, Vaskerom		
Underetasje leilighet	Entré, Gang, Soverom, Kjøkken, Stue, Kontor, Bad	Utvendig Bod/lagerrom	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/balkonger er definert som åpent areal.
- Utvendig garasje og bod i underetasje er definert som eksternt bruksareal. I bod er deler av gulv belagt med trepaller, men gulv under er vurdert til å være gangbart og derfor ett målbart areal.
- Kryperom har ikke gangbart gulv og er ikke målt opp.
- Deler av bod i underetasje er ikke målbart. (skrånende gulv)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hoveddel:
Eier har gjort endringer på innvendig planløsning med fjerning av wc i gang 1. etasje, ny wc og vaskerom i underetasje.

Leilighet: I leilighet er det laget nytt sammenhengende bad/vaskerom og kontor.

Det er registrert flere plantegninger, men hvor plantegning datert 27.2.1979, er siste utgave før tilbygg av garasje i 1996. Forhold med innvendig bruksendring/sammenslåing av rom er ikke funnet søknadspliktig, men det anbefales å oppdatere tegninger til nåværende situasjon.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egen liste.

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	185	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Birgitte Brekke	Kunde
	Ola Tvet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	48	52		0	1040 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krøsshaugen 3

Hjemmelshaver

Brekke Birgitte 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomt opparbeidet med noe plen og gruset innkjørsel/parkering, ellers naturtomt. Tomten ligger i skrående terreng.

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 takstrapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring via megler og el-skjema	31.03.2025	El-skjema er vedlagt.	Gjennomgått	6	Ja
Salgsprospekt	01.07.2007	Fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger v/Megler	31.03.2025	10.vedlegg mottatt.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer/Eldre reguleringsplan	07.06.1977		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no/Ambita	30.03.2025	Jmf. matrikelopplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	27.02.1979	Fremvist. Eier har hentet inn tegninger. Tegninger er datert med flere datoer	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger tilbygg garasje.	06.02.1996	Fremvist. Eier har hentet inn tegninger.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	
2	16.04.2025	
3	16.04.2025	
4	16.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CA1577>

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2.	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
3.	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I så fall foreligger det samsvarserklæring? <i>ja fra den 10/12-2018</i> <i>Valdres Installasjon ⇒ Boligklappeo</i>
4.	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? <i>Nei</i>
5.	Forekommer det at sikringene løses ut? <i>Nei</i>
6.	Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? <i>Nei</i>
7.	Om det er varmepumpe. Alder på varmepumpe? <i>installert 2022</i> Når var det service på den sist? <i>ved Valdres elektro og varmepumpe. 22.12.22</i>

Sted/dato

21/4-25
2943 Rogne.

Signatur selger

Birgitte Brøkle.



Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Opplysningskjema:

Bolig/fritidsbolig byggeår:	Tilbygd år:
Påkostninger siden byggeår og utenom evt. tilbygg: Bad kjeller 2008 Bad kjeller Vaskerom 1 etg VF/Gang Vannpumpe 2022 Iskatt garasjeport 2022	Kjente Feil/mangler: Ingen
Foreligger dokumentasjon av utførte arbeid: Valdres Innstallasjon Arendal Rør	Innleid håndverker eller egeninnsats: Byggmester Ole Veltun & egeninnsats
Alder våtrom:	Foreligger dokumentasjon/bilder/fdv:
Dato sist feiling/branntilsyn: den 03.04.25	Foreligger dokumentasjon:
Dato radonmåling: 31.03. 104 kjeller / 65 1 etg	Ved etablert radonsperre eller radonmåling, foreligger dokumentasjon:
Garasje/annex byggeår:	Tilbygg/ombygg:
Påkostninger: Garasjeport / nytt golv	Kjente Feil/mangler: Ingen
Uthus byggeår:	Tilbygg/ombygg:
Påkostninger:	Feil/mangler:
Tilknytning Vann og avløp:	Feil/mangler:
Tomtestørrelse:	- Ikke oppmålt tomt, må skydelingsforretning sendes. - Festetomt må festekontrakt fremvises.
Påkostninger uteareal/infrastruktur:	
Tilleggsopplysninger/tinglyste forhold:	

Birgitte Brehle 21/4-25
2943 Rognes.