

Tilstandsrapport



Enebolig



Valdresvegen 3506, 2930 BAGN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 34, bnr. 44

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 460 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 14.09.2025

Oppdragsnr.: 20062-1938

Referansenummer: LO7956

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



TAKSTKONTORET
v a l d r e s

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • tilleggssbygg 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 strakstiltak 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

GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet tomt beliggende i etablert område, bebygd med enebolig, garasje og redskapshus samt stabbur i laftet tømmer.

- Tomt:

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 13151 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.

Tomten fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse samt gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer. Noe nivåsprang.

- Bolig:

Boligen er bygd i 1988 - oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte fundamenter og støpt/murt kjeller/sokkelplan ført ned i terreng. Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak teknet med betongtakstein.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med belegget og laminatgulv samt malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater alle himlinger. Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt støpte/murte kjellervegger med dels innforede og tilleggsisolerte samt dels noe pussede overflater - trepaneler/plater i himlinger.

Ihht stedlige måltagninger, ses huset å måle samlet 334 kvm innvendig bruksareal med tillegg av 24 kvm ikke målbare arealer på loftplanet. Alle etasjeplan med rom for varig opphold. Sokkel/u.etg og 1.etg med sanitære rom, kjøkken og bad mm. Loftplanet med sove- og oppholdsrom.

Kjøkken i 1.etg samt grovkjøkken i u.etg.

- Garasje:

Enklere isolert bygg med ett rom for biloppstilling samt tilbygd carport.

- Redskapshus:

Frittstående større bygg med gode innv. takhøyder, bygd i 1987 for oppstilling av redskaper og bilgarasje samt ett isolert verkstedrom. Ett isolert lagerrom over ett mindre parti av bygget. Tilbygd med 24 kvm carport.

- Stabbur:

Stabbur i laftet tømmer, antatt bygd ca 1700 (usikkert byggeår).

STANDARD:

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

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som

følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Det henvises spesielt til påviste forhold med satte tilstandsgrader på hovedbygget/eneboligen.

- Undersøkelsesplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	460 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	334 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann.

Det er avvik i registrert tegningsgrunnlag opp mot faktisk bygd, hvor det ses at huset er bygd 26 kvm større enn opprinnelig omsøkt.

Avviket fordeler seg ved:

- 8 kvm større areal i 1.etg ved at overbygd svalgang ut for kjøkken er bygd inn.
- 18 kvm større areal i u.etg ved at overbygd inngangsparti på 12 kvm og overbygd del ut for stue på 6 kvm er bygd inn og tatt med i innv. brukareal.

De utførte tiltakene utløser i utgangspunktet søknad om bruksendring og arealutvidelse.

Garasje/carport

- Det foreligger ikke tegninger

Redskapshus/verksted

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

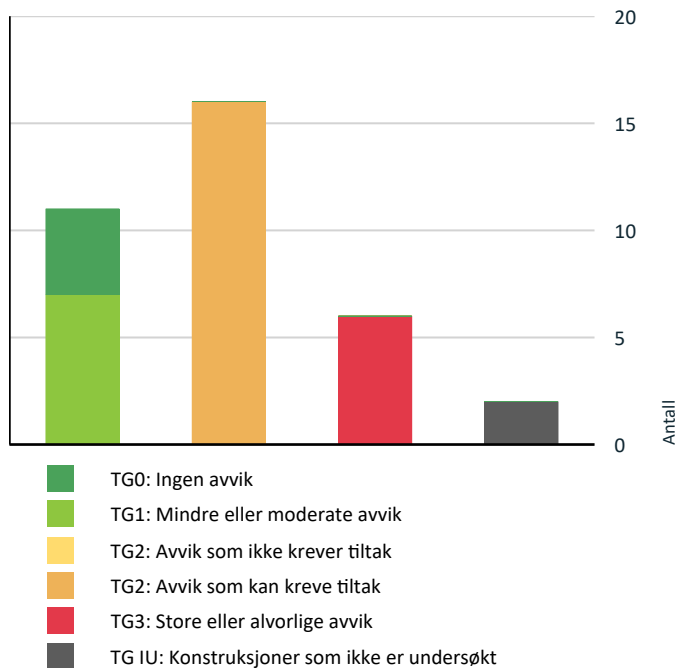
Det foreligger fasadetegninger som stemmer med bygd.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

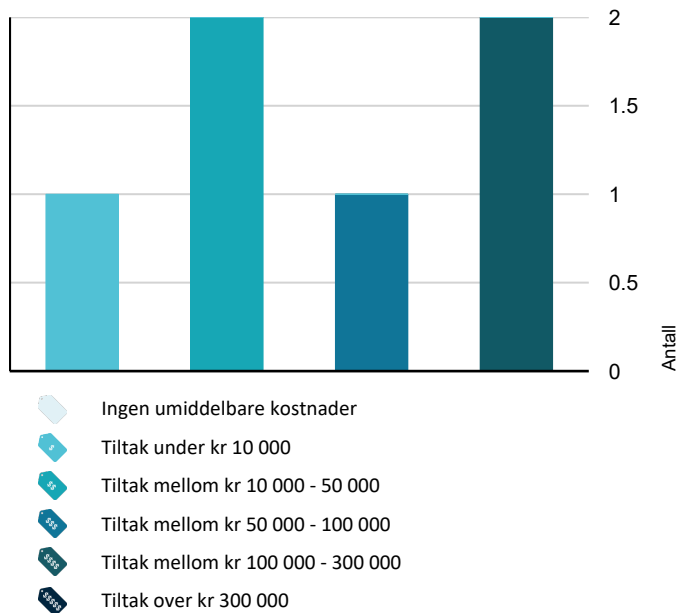
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > U.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > U.Etasje > Grovkjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår hentet fra
eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Dagens eier har i sin eiertid utført følgende:
- 2024: Lagt nytt laminatgulv med underliggende varmefolie i vindfanget og i garderoben.
- 2025: Lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken samt gang (sponplater som bærende undergulv).

I tillegg er det utv. tilrettelagt for videre oppføring av terrasser, bla ved at det er etablert støpte/jordfaste punktfundamenteringer.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak teknet med betongtakstein, lettak som undertak på tilbygd del samt rupanel med papp som undertak på opprinnelig del.

- Kommentar:

Taket er besiktiget fra terreng og at tekkingen er fra byggeår/år for tilbyg

Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.

Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av 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:

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Besiktigelse viser mosedannelse/vekst på leside av bygget.

Konsekvens/tiltak

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

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp samt at forholdet er hensyntatt i verdiberegningen ved trekk for slit og elde samt utidsmessighet.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist at nedløpsrør har frostskaider.
Merk alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må på sikt beregnes tiltak.



Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast videre til nedgravd drenerør ført vekk fra vegglivet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. .
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

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

Redusert lufting - Kledningen ses lektet ut med liggende lekt/horisontalmontert luftelekt direkte til bindingsverket samt musekloss mellom underliggere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/reduert lufting.



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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd med selvbærende A-takstolkonstruksjoner med rom for opphold i midtpartiet samt knevegger og uisolerte kneloft. Fullisolert, luftet konstruksjon med spaltesims for lufting av konstruksjonen. Bærende rupanel som taktro samt underlagspapp - ytre tekking med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er påvist andre avvik:
1. Noe begrenset ventilering av skråtakene. Det ses ca 20 mm luftespalte over isolasjonen.
 2. Uisolerte 'dører' for adkomst inn på kaldloft/kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
1. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig, da ytre tekking er lagt som opplektet og ihht vil fungere som ett ytre luftesjikt.
 2. 'Dører' inn på kaldloftene må erstattes med isolerte produkter som innehar gode nok isolerende egenskaper og lufttette.



Dør inn til kneloftene som uisolerte veggplater.

Alle åpninger i isolerte veggpartier skal utstyres med isolerte produkter/tilpassede dører i isolert utførelse for å unngå at det trekker varm inneluft ut på kaldloftet.

Knevegger er kledt med isopor inne i kneloftet. All bruk av isopor/plastisolasjon i bygg, skal dekkes med ubrennbare plater.

TG 2 Vinduer

2-lags vinduer med energiglass og sprosse for smårutet inndeling.
Åpningsvinduer med haspelåsninger og sidehengslinger.
Stedlig behandlet overflate - trerammer.
- Kommentar:
De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Boligen har 6 stk - inn/utganger.
1. etg med hovedadkomstdør, heve-skyvedør i stue samt en stk en fløyet terrassedør på kjøkken samt terrassedør ut fra hovedsoverommet.
U.etg med dør til vindfang samt heve-skyvedør ut fra stue.
En-fløyede dører som utadslående.
- Kommentar:
Merk at tidligere terrasser mm er revet - merk høyde til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Heve-skyvedør i stue.

Merk at det ut for døren ikke er etablert noen form for terrasse eller trapp.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke etablert noen form for terrasser eller verandaer.

- Kommentar:

Det opplyse som at det er etablert jordfaste fundamenter etter nedre langside for fremtidige søylepunkter til event. terrasser.

Opprinnelige terrasser som var etablert fra byggeår er av dagens eier revet.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med belegg og laminatgulv samt malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater alle himlinger.

Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt støpte/murte kjellervegger med dels innforede og tilleggsisolerte samt dels noe pussede overflater - trepaneler/plater i himlinger.

Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.

Ett av soverommene på hemsen.

Merk at vindu ikke tilfredsstiller kravet til størrelse jfr. vindu som rømningsvei.



Del av innvendige overflater.

Merk at belegget som er lagt på gulv i u.etg er lagt/limt til tynnere plater som er lagt til underliggende betonggulv.



Del av innvendige overflater.

Påvist noe skjevhet i gulv ut mot gavlvegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter/helningsavvik i gulvene på husets sørlige gavlside.

Ukjent årsak til skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

Radon

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

Denne boligen er bygd i 1988 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med pussede overflater.
Nyere peisovn i stue i 1.etg.
Vedovn /etasjeovn i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ovenstående avvik må beregnes imøtekommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Eiers ansvar.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ovnørør fra vedovn/etasjeovnen i u.etg er montert med for liten avstand til brennbart materiale. Sotluke sitter montert for nærme brennbart/vegg. Alternativt manglende bakenforliggende ubrennbare materialer.



Peisovn i stue i 1.etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkelplanet er ført opp i murte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel og plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Fuktsøk er utført ved hulltaking og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i stue i u.etg.

Det ble her påvist noe forhøyede fuktverdier pga fuktopptrekk i murverket samt at innforet konstruksjon er lukket ved bruk av dampsperre bak trepanelen, noe som tilsier at event. kondenseringer eller kapillærtrukket fukt ikke har mulighet for å kunne luftes ut, men blir akkumulert opp inne bak dampspærren.

Innvendige trapper

Trapp mellom u.etg samt 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en intertrapp mellom etasjeplanene. Trappene er stedlig bygde og ses å mangle sikringsutstyr.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp fra 1.etg til loftsplanet.



Trapp mellom u.etg og 1.etg.

Andre innvendige forhold

Det var fra byggeår prosjektert inn og etablert/støpt ett mindre basseng ført ned i terreng u.etg. Bassenget ble aldri ferdigstilt/tatt i bruk, hvor det er lagt bjelkelagsløsning over dette i forbindelse med gulvløsningene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inspeksjon av bjelkelagsløsningen over basseng viser forhøyede fuktverdier pga at det ikke er etablert/laget noen form for ventilerings av rommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.

Det må beregnes etablert lufting av 'bassengrommet'.

Tilstandsrapport



Plater på undersiden av trebjelkelaget som er lagt over bassengrommet. Bassengrommet ses uten ventilering.
Muggvekst.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1988) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/våtrom med støpte gulv med varmekabler og fliser på gulvet, sokkelflis samt fliser på vegg i dusj/badekarsområde.
Malte plater på øvrige vegger.

Sanitære installasjoner med frittstående badekar, toalett samt større servantinnredning med helstøpt servantplate.
Heltre fronter.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Del av bad 1.etg.
Fliser på gulv samt fliser på vegg i dusj/badekarsone.
Malte plater forøvrig på vegger



Sluk i gulvet uten mansjett.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisen. Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

U.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1996) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vaskerom med støpte gulv med fliser og sokkelfliser.

Malte veggoverflater.

Rommet er kombinert vaskeorm/teknisk rom med vanninntak og plassering av varmtvannsbereder samt vann og avløpsutttk for vaskemaskin. Rustfritt vaskeslag.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Del av vaskerom.
Rustfritt vaskebeslag.



Del av vaskerom.
Vanninntak og varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

U.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på vaskerommet, hvor dette sjikter til bad.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

U.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1996) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad med støpte gulv med fliser og fliser til vegg.

Malte plater i himlinger.

Sanitære installasjoner med dusjnisse med forheng, servantskap samt gulvmontert vannklosett.

Ventilert via himlingsmontert skruvventil med termisk oppdrift.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk i dusj på bad.

Det er ikke etablert noen form for mansjett eller membran.



Dusjbad i u.etg.

Støpte gulv med fliser og fliser på alle vegger.

Malte plater i himlinger.

U.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Tilstandsrapport



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til øvrige oppholdsrom med kjøkkeninnredning med heltre profilerte fronter samt foliert/laminert benkeplate. Vaskebeslag i rustfritt stål med 2 kummer og avrenningsplate - ett-greps blandebatteri med høy tappetut. Frittstående hvitevarer - komfyr og oppvaskmaskin (Det er ikke kjøll/frys).

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.



Større kjøkken med innredning på to av veggene - mot soverom og yttervegg. Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

Heltre fronter, laminert benkeplate.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksventilator ses ført opp gjennom himlingen.

Tilstandsrapport

U.ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enklere grovkjøkken i u.etg.

Innredet med benkeskap.

- Kommentar:

Det er pr. dd ikke etablert/tilknyttet noen form for vann eller avløpstilknytninger.



Grovkjøkken med benkeskap i u.etg.

NB: Det er pr. dd ikke etablert noen form for vann eller avløpsuttak.

U.ETASJE > GROVKJØKKEN

TG IU Avtrekk

Ikke etablert kokesoner.

SPESIALROM

U.ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i u.etg med gulvm,ontert vannklosett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er uventilert.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes etablert ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn på vaskerom til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

Gulv i vaskerommet med sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

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

Tilstandsgrad gitt ihht alder.



Stakeluke på avløpsrør i vegg inne på vaskerommet.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

- Kommentar:

Ukjent alder på varmepumpen.

TG 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak og 200 liters varmtvannsbereder inne på vaskerommet i u.etg.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.

230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

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.

1988

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

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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

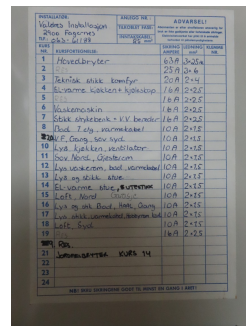
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport



Skap med sikringsautomater i u.etg.



KURS	INNHOLD	ADVARSEL
1	1. Etasjer	
2	2. Etasjer	
3	3. Etasjer	
4	4. Etasjer	
5	5. Etasjer	
6	6. Etasjer	
7	7. Etasjer	
8	8. Etasjer	
9	9. Etasjer	
10	10. Etasjer	
11	11. Etasjer	
12	12. Etasjer	
13	13. Etasjer	
14	14. Etasjer	
15	15. Etasjer	
16	16. Etasjer	
17	17. Etasjer	
18	18. Etasjer	
19	19. Etasjer	
20	20. Etasjer	
21	21. Etasjer	
22	22. Etasjer	
23	23. Etasjer	
24	24. Etasjer	
25	25. Etasjer	
26	26. Etasjer	
27	27. Etasjer	
28	28. Etasjer	
29	29. Etasjer	
30	30. Etasjer	
31	31. Etasjer	
32	32. Etasjer	
33	33. Etasjer	
34	34. Etasjer	
35	35. Etasjer	
36	36. Etasjer	
37	37. Etasjer	
38	38. Etasjer	
39	39. Etasjer	
40	40. Etasjer	
41	41. Etasjer	
42	42. Etasjer	
43	43. Etasjer	
44	44. Etasjer	
45	45. Etasjer	
46	46. Etasjer	
47	47. Etasjer	
48	48. Etasjer	
49	49. Etasjer	
50	50. Etasjer	
51	51. Etasjer	
52	52. Etasjer	
53	53. Etasjer	
54	54. Etasjer	
55	55. Etasjer	
56	56. Etasjer	
57	57. Etasjer	
58	58. Etasjer	
59	59. Etasjer	
60	60. Etasjer	
61	61. Etasjer	
62	62. Etasjer	
63	63. Etasjer	
64	64. Etasjer	
65	65. Etasjer	
66	66. Etasjer	
67	67. Etasjer	
68	68. Etasjer	
69	69. Etasjer	
70	70. Etasjer	
71	71. Etasjer	
72	72. Etasjer	
73	73. Etasjer	
74	74. Etasjer	
75	75. Etasjer	
76	76. Etasjer	
77	77. Etasjer	
78	78. Etasjer	
79	79. Etasjer	
80	80. Etasjer	
81	81. Etasjer	
82	82. Etasjer	
83	83. Etasjer	
84	84. Etasjer	
85	85. Etasjer	
86	86. Etasjer	
87	87. Etasjer	
88	88. Etasjer	
89	89. Etasjer	
90	90. Etasjer	
91	91. Etasjer	
92	92. Etasjer	
93	93. Etasjer	
94	94. Etasjer	
95	95. Etasjer	
96	96. Etasjer	
97	97. Etasjer	
98	98. Etasjer	
99	99. Etasjer	
100	100. Etasjer	

Kursfortegnelse.

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.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsgrad er ikke gitt, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent om det er etablert dreneringsrør rundt muren/bygget.
Det er ikke kjent hvilken type masser som huset er etablert på/i grunnen under ringmursfundamenter.
- Kommentar:
Det settes inn TG IU pga ukjent dreneringsmetode.

NB: Merk påvist forhøyede fuktverdier i innforet veggparti.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte sålefundamenter og støpte gulv til grunn samt kjellervegger i murt og pusset lettklinker i sokkelplanet ført ned i terreng. Vegger innforet og tilleggsisolert i borommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

NB: Merk at det er påvist forhøyede fuktverdier i innforet og tilleggsisolert del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.

TG 2 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien/europaveien.

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.

- Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje/carport



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Bygd 1991 - tilbygd med carport i 1995

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.

Beskrivelse

Frittstående bygg med rom for biloppstilling.

Støpt ringmur som fundamenter.

Jordgulv.

Uisolerte reis- og bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel som utv. fasade.

Saltakket med pappshingel.

Åpen carport bygd inntil etter ene langsiden med jordfaste punktfundamenter.

Pulttak tekket med pappshingel.

- Kommentar tilstand:

Ett i utgangspunktet enklere bygg.

Garasjerommet fremstår som noe lite for dagens biler, og fungerer heller som rom for hageredskaper, ved mm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygd med carport i 1995

Redskapshus/verksted



Anvendelse

Rom for bil og redskapsoppstilling.
Lagerrom.
Verkstedrom.

Byggeår

1987

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Større garasje/redskahus, kombinert verkstedbygg med ett rom for biloppstilling/dobbelgarasje samt ett helisolert rom som hobbyverksted.

Bygget måler 84 kvm innvendig bruksareal, hvor ca 28 kvm som isolert verksteddel.

Oppført i samme bygningstekniske og fasademessige stil som boligen med stående tømmermannspanel som utv. fasader.

Støpte platefundamenter til oppkultet og drenert terreng.

Innlagt strøm for lys og tekniske uttak/motorvarmer samt oppvarming av verksteddel.

Skyveporter i sandwichelementer - egen adkomstdør fra terreng til uisolert del.

Doble vinduer.

Plassbygde satakskonstruksjoner/selvbærende takstolkonstruksjoner med plater som ytre tekking,

Snøstoppere opp mot tunet.

Trappeadkomst opp fra garasjedel til ett isolert lagerrom på ca 13 kvm etablert over del av garasjerommet.

Tilbygd ut for ene gavlsiden med carport på ca 24 kvm.

Jordgulv.

Pulttak tekket med stålplater.

Uisolert veggkonstruksjoner med stående tømmermannspanel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Stabbur



Anvendelse

Lagerrom

Byggeår

1700

Kommentar

Usikkert byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående bygg/stabbursbygg med ett rom for lager og oppbevaring.

Enklere punktfundamenter til dels noe tørrstabled naturstein.

Laftede vegger og saltak som sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser samt skifer som ytre tekking.

Labankdør.

Bygget er ihht gitte opplysninger, ett av de eldste byggene i området, antatt fra ca 1700 (ukjent byggeår), og fremstår og er i bruk som lager.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

334 m²/334 m²

Enebolig: Trapperom, 6 Soverom, Midtrom, 2 Vindfang, Entré, Garderobe, 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, 2 Hall m/trapp, Gang, Hall, Toalettrom, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje/carport, Redskapshus/verksted, Stabbur

Bruksareal andre bygg: 126 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørvollbakkin 43 ,2930 BAGN 147 m² 1979 3 sov			20-04-2021	2 100 000	2 450 000		2 450 000	16 667
2	Vollskroken 28 ,2930 BAGN 123 m² 1979 2 sov				2 590 000	2 250 000		2 250 000	14 151
3	Klukkarmoen 4 ,2930 BAGN 143 m² 1968 2 sov			04-09-2018	1 900 000	1 950 000		1 950 000	13 636
4	Tellatn 27 ,2930 BAGN 177 m² 1969 4 sov			20-10-2024	2 400 000	2 250 000		2 250 000	11 364
5	Brattbakkin 5 ,2933 REINLI 120 m² 1970 3 sov			17-10-2024	2 800 000	2 500 000		2 500 000	11 062
6	Stabelvegen 13 ,2930 BAGN 206 m² 1950 4 sov			02-07-2025	3 350 000	3 230 000		3 230 000	10 556
7	Sørvollbakkin 34 ,2930 BAGN 206 m² 1981 4 sov			28-05-2020	2 070 000	1 950 000		1 950 000	9 466

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

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		24 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 910 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Garasje/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje/carport	Kr.	50 000

Redskapshus/verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Redskapshus/verksted	Kr.	420 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 240 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	200 000
------------------	-----	---------

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
---	-----	---	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.		400 000
----------------------------	------------	--	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		4 650 000
--	------------	--	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

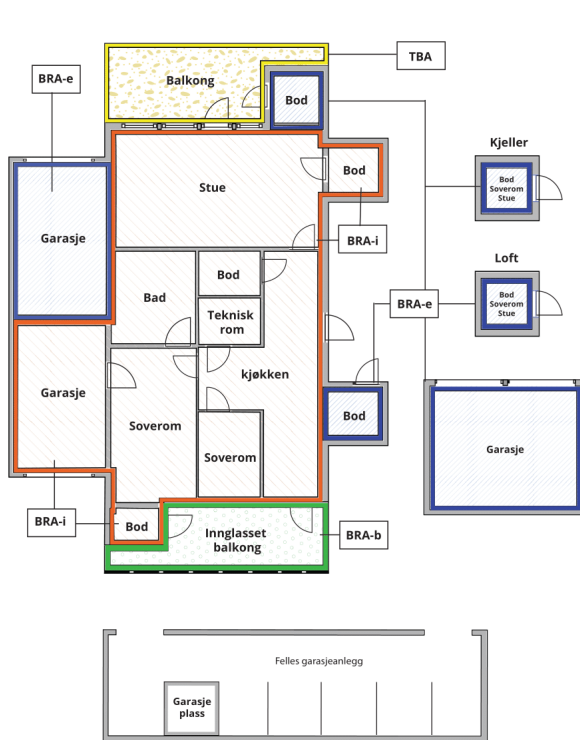
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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 byggtetnisk 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.

Enebolig

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)				
Hems	58			58		24	82
1.Etasje	144			144			144
U.Etasje	132			132			132
SUM	334					24	358
SUM BRA	334						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Trapperom, midtrom, rom med lukkbar dør (benyttes idag som soverom), rom med lukkbar dør (benyttes idag som soverom)		
1.Etasje	Vindfang, entré, garderobe, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, spisestue, hall m/trapp		
U.Etasje	Vindfang, gang, hall, gang m/trapp, toalettrom, soverom 1, soverom 2, stue, vaskerom, bad, grovkjøkken, bod		

Kommentar

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

- 2.etg/Loftsetasje:

Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 82 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 58 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

24 kvm ALH.

Midtrommene har ikke lysinnslipp og defineres i arealoppstillingen som sekundærareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann.

Det er avvik i registrert tegningsgrunnlag opp mot faktisk bygd, hvor det ses at huset er bygd 26 kvm større enn opprinnelig omsøkt.

Avviket fordeler seg ved:

- 8 kvm større areal i 1.etg ved at overbygd svalgang ut for kjøkken er bygd inn.

- 18 kvm større areal i u.etg ved at overbygd inngangsparti på 12 kvm og overbygd del ut for stue på 6 kvm er bygd inn og tatt med i innv. brukareal.

De utførte tiltakene utløser i utgangspunktet søknad om bruksendring og arealutvidelse.

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

Kommentar: Endel generelle vedlikeholds- og renoveringstiltak.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Hovedrømningsvei:
Trapp fra etasjeplanet ned til hovedplanet som hovedrømningsvei.

- Kravet til alternativ rømningsvei:

Vinduer på begge soverommene i 2.etg/loftsplanet samsvarer ikke med de anbefalte minstekrav til minste bredde og minste høyde som er satt i tekniske forskrifter jfr. lovlig rømningsvei/som alternativ rømningsvei.

Vinduer i åpen stilling viser en største bredde på 1,07 cm og en største høyde på 31 cm = 138 cm.

Forskriftskrav ihht tekniske forskrifter er: minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men at bredde og høyde sammenlagt skal være 150 cm.

Det blir da avvik på de aktuelle mål opp mot forskrifter jfr lavere høyde.

Midtrommene i loftsplanet har ingen form for dagslysinnslipp og anses/defineres å være sekundærearal.

- Konklusjon:

For at rommene skal bli godkjente å bruke ihht bygd, må det settes inn nye vinduer som tilfredsstiller kravet til størrelse som rømningsvindu.

Garasje/carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	18
SUM		18			18
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

Carport ca 18 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Redskapshus/verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hemsrom/lager		13		13	
Etasje		84		84	
SUM		97			
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hemsrom/lager		Lagerrom	
Etasje		Garasjerom/rom for bil og redskapsoppstilling, verksted	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger fasadetegninger som stemmer med bygd.

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

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	3
SUM		11			3
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Overbygd svalgang på ca 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	300	34
Garasje/carport	0	18
Redskapshus/verksted	0	97
Stabbur	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Gudbrand Sælid	Takstingenjør
	Pål Marius Skjærstein Hagadokken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	34	44		0	13151 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valdresvegen 3506

Hjemmelshaver

Hagadokken Pål Marius Skjærstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Valdresvegen 3506, og ligger ca 3,5 km sør for Bagn sentrum med adkomst direkte inn fra Europavei 16. Område med spredt gårds- og boligbebyggelse. Bussforbindelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate - offentlig til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn sammen med naboen.
- Kommentar:
Anlegget er ikke nærmere undersøkt.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
- Kommentar:
Anlegget er ikke nærmere undersøkt - ukjent tilstand og alder.

Regulering

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

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 13151 kvm, og er oppført som ett selveiet areal. Tomten fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse samt gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer. Endel tilrettelagte grøntarealer samt naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider. Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom. Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/LO7956>

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