

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Bygdinvegen 6, 2900 FAGERNES

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 66, bnr. 31, snr. 2

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 20062-1834

Referansenummer: IA7150

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:




TAKSTKONTORET
valdres

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 • 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 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:

Eiendommen består av selveiet tomt med frittliggende bolig over fire plan med to boenheter samt ett frittstående uthus på nedre del av tomten.

- Tomt:

Tomten måler 1644,1 kvm og ligger med øvre grense inn mot Bygdivegen og nedre grense ca midt ut i elven, inklusive en liten 'øy'. Det følger også med fiskerett til eiendommen. Det ses på kartet at det er beregnet kjøreadkomst og parkering på nedre plan av tomten samt kjørevei opp til tunet utenfor heishuset.

Tomten er da ett sameie mellom to seksjonseiere, noe som tilsier at bruk og benyttelse er regulert i sameievedtekter.

- Bolig:

Huset er opprinnelig bygd ca 1953, senere renoveret og tilrettelagt med to seksjoner - seksjon 1 i 1.etg og kjellerplanet samt seksjon 2 i 2.etg med tillegg av loftplanet.

Taksert enhet som seksjon 2 og ligger i husets 2.etg med tillegg av loftsetasjen.

Til denne enheten følger det med ett lagerareal med utv. adkomst i 1.etg, og utover dette er det noe fellesarealer for leilighetene med trappeganger mm.

I 2022 ble det bygd til ett heishus på byggets gavlside mot Fagernes, hvor heishuset er fra bakkeplan i u.etg til og med 3.etg/loftsetasjen.

- Uthus:

Frittstående uthus på ca 36 kvm som står oppført på nedre del av tomten.

- Påkostninger:

Leiligheten er opp gjennom årene ordinært vedlikeholdt og ettersett samt at det i 2004 ble satt inn nye vinduer (opplyst). Samtidig er det foretatt endel oppussinger/renoveringer med nye innvendige overflater mm, -bla nytt bad i 2.etg i 2024.

Bod/garasje i gateplan med tak fikset og malt i 2021 samt nye gulv i 2022 ihht eier.

Ny ytterdør på gateplan i 2022.

Leiligheten fremstår i grei bruksstand jfr. siste oppgraderinger, og synes å være et fint objekt med sentral beliggenhet.

Uthuset ses som senere utv. behandlet og fremstår i grei bruksstand - eldre bygg, uisolert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

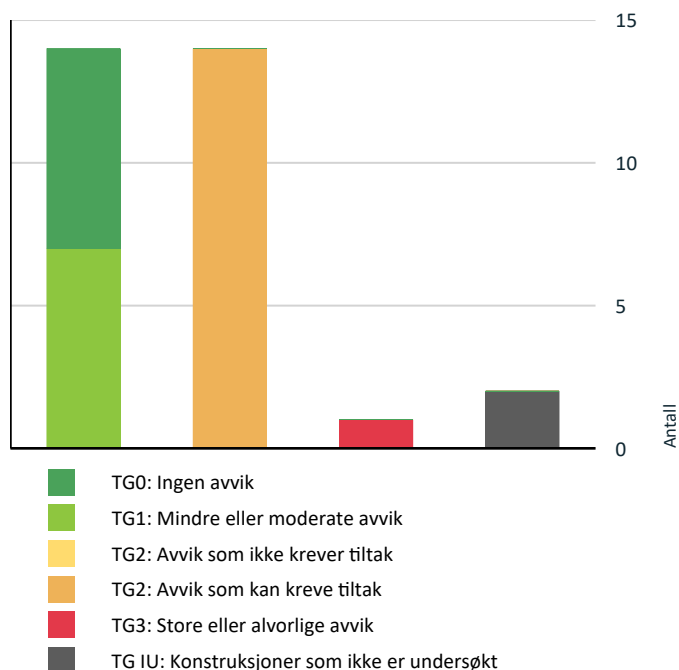
Fremlagte/innhentede tegninger viser ikke sist tilbygde tiltak/heishuset er ikke inntegnet på planskissene.

Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

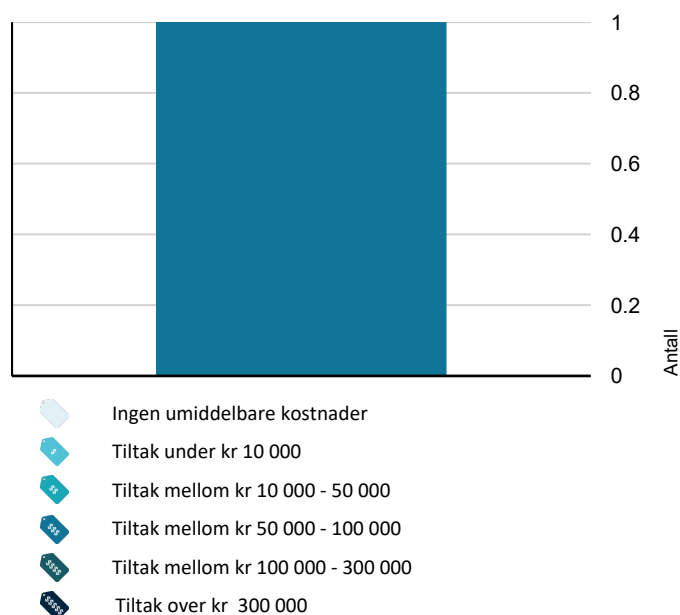
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Eiers opplysninger.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Oppussing
Det opplyses om at leiligheten er regelmessig vedlikeholdt og ettersett samt at det de senere år er foretatt endel oppussing av innvendige overflater. Bla nye/nymalte fronter på kjøkkeninnredning, nytt belegg på kjøkken mm.
Endel nytt elektrisk anlegg.

2022 Tilbygg Boligen er tilbygd med eget heishus i 2022.

2024 Bad Etablert nytt bad i 2024 i 2.etg.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekkes med betongtakstein.

- Kommentar:

Det antas at dagens ytre takteking/platetekkingen er lagt på medio 1980 tall (1985), og at det ligger eldre underlagstekking under tekkingen.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og med drone, 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.

Taktekkingen på tilbygd del/bod er svartlakkerte stålplater. Antatt samme år på tekkingen - 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

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

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.



Bildet viser nedre langside/leside av bygget. Noe partier med begynnende mosevekst.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroer i stål/sink. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Pipebeslag i sink samt beslag til luftehatt.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist rustdannelser i beslag til luftehatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold/renoveringstiltak må påregnes jfr. fare for større rustdannelser med påfølgende lekkasjepunkter.



Rustdannelse i beslag til lufterør.



Takrennenedløp ført direkte til terreng.
Merk at det mangler utkast på dette nedløpsrøret.



Adkomst vai takluke for feier.

Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. Utvendige fasader med liggende kledning samt stående tømmermannspanel på tilbygd del i 1.etg.

- 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 dampspærre og innvendige overflater.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen er fra 1954 og har ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting bak kledningen. Merk alder og naturlige aldersslitasjer samt slitasje pga montering uten luftespalter.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd på stedet av håndverker som en sperrekonstruksjon med bærende kneveggskonstruksjoner og etablerte kneloft etter langvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved besiktigelse av kald/kneloftet ble det observert at tak/himling over oppholdsrom i loftsetasjen er isolerte og at gangen fremstår som uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersyns ansvar vedr uisolert del over trappegang.

NB: Merk fare for event. større kondenseringer i konstruksjonen som følge av manglende isolering.

Vinduer

2-lags energivinduer med ett-greps betjeningshendel og utvendige sprosrammer for smårutet inndeling på deler av bygget.

Nyere isolervinduer på soverom i 3.etg i forbindelse med heishuset.

Nye vinduer i heishuset fra 2022.

- Kommentar:

Vinduer informeres om å være installert i 2004.

Nyere vinduer i forbindelse med bygging av heishuset.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er observert å mangle overdekningsbeslag på øvre utv. omramming på gavlvinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merk eiers vedlikeholds- og ettersyns ansvar samt ansvar for å event. ettermontere beslag.

Tilstandsrapport



Rømningsvindu på ett av soverommene i 3.etg.



Fastkarmsvindu på ett av soveommene i 3.etg.

Dør til heishus.

NB: Merk at det her ikke er nok lysinnslipp jfr. for lite vindu.



Spalteventiler i øvre vinduskarm.

! TG 1 Dører

Hoveddør ut mot gateplanet som eldre dør med større glassflate.
Dør til leiligheten antas som delisolert.
Dør til heishus ny i 2022.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet ca 56 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Åpen solterrasse dels ut for stuegavl samt etter hele nedre langside av boligen - samlet ca 42 kvm, hvorav ca 10 kvm med tett gulv over underliggende stue

- Ca 14 kvm overbygd inngangsparti ut for heishus i u.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 56 kvm.

NB: Merk at 14 kvm i u.etg er å anse som fellesareal jfr. heis også går til 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket på del ut for heishuset er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder jfr. at terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng. Deler av balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

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

Merk ukjent oppbygging av gulvkonstruksjonen over underliggende stuedel.



Del av åpen veranda i 2.etg.

Merk lavere rekkverkshøyde på deler av verandaen/del rett ut for terrassedøren.

Merk oppbyggingen av verandagulvet over underliggende stuedel - ukjent oppbyggingmetode.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

Det er dels noe tregulv, dels laminat samt noe beleg.

Vegger gjennomgående i malte overflater, dels noe tapet, dels plater, noe malt panel.

Malte himlinger, plater, dels noe trehvitt panel.

- Kommentar:

Varierende slitasjegrad, dels oppussede overflater.

Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens 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 ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlig resultat av belastninger og bruk over tid.

Det er også registrert noe nivåforskjell mellom rommene.

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.

Det ses ingen umiddelbare 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.

TG 2 Radon

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

Denne boligen er bygd i 1954 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med pussede overflater - antas dobbeltmurt med ett røkløp samt ett luftløp.

Frittstående peisovn i stue i 2.etg samt vedovn i 3.etg.

- Kommentar:

Sotluke er ikke inispisert pga at denne er installert i seksjon 1 (Ikke tilkomst for besiktigelse).



Vedovn i 3.etg.

Tilstandsrapport



Peisovn i 2.etg.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper. Malte overflater.

- Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende håndløper på trapp mellom 2 og 3.etg.
Brattere og smalere trapp mellom 2 og 3.etg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:



Trapp mellom 2 og 3.etg som brattere og smalere - det mangler håndløper på en side.

TG 1 Andre innvendige forhold

Trappesjakt med noe bratt adkomst opp til gang som fører til to stk soverom, ett på hver gavlside samt ett lagerrom/rom med avløpsrør og mulighet for vanntilknytning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2024) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Det foreligger utførelsesdokumentasjon i forbindelse med etableringen av rommet slik det fremstår pr. dd. - dette kan legges frem ved behov.

Moderne bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt belegg med sokkeloppkant til gulv og baderoms/våtromsplater på vegger. Malt MDF-panel i himlinger.

Sanitært utstyr med gulvmontert toalett, servantskappinnredning med helstøpt servntplate med ett-greps blandebatteri.

Dusjnisje med noe større lokalt fall ti sluk.

Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.

Rommet ses avventilert via bryterstyrt mekanisk vifte i vegg samt innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

- Kommentar:

Baderommet følger tekniske forskrifter av 2017. Entreprenør sine egne bilder og sjekklister kan innhentes.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Del av bad.



Del av bad.

2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderoms/våtromsplater på vegger.
Malt MDF-panel i himlinger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

! TG 0 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 20 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist fra en av dørene og 16 mm på dør nr. 2. Begge dører med dørterskler og ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.
Plastsluk med belegget påvist klemte under klemringen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr med gulvmontert toalett, servantskappinnredning med helstøpt servntplate med ett-greps blandebatteri.

2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

! TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad/kombinert vaskerom med frittstående dusjkabinett samt baderomsinnredning med heldekkende servantplate, profilerte fronter, overskap og speil.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt vanninntak til vegghengt bereder.

- Kommentar:

Baderommet ses holdt med belegg på gulv lagt med hulkil opp etter vegg for bestefuktsikring samt veggoverflater i malte plater.
Det er etablert sluk foran innredning, hvor belegget ses lagt ned med slukrist - ukjent om dette er tett/ikke funksjonsprøvd.
Det benyttes ikke fritt vann til gulv pr. dd, da alt dusjvann blir samlet inne i dusjkabinett og ledet til avløp via tett anslutning.

- Konklusjon:

Baderommet/våtrommet anses som forbi lengste levetid jfr. levetidstabell, men har gjenstående brukstid.

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

Tilstandsrapport



Del av bad/vaskerom.
Nytt dusjkabinett i 2021.



Del av bad/vaskerom.
Vegghengt varmtvannsbereder.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med kjøkkeninnredning av under og overskap, dels noe plassbygde innredninger samt takhøye foringer fra overskap.
Vaskebeslag i rustfritt stål med to kummer og ett-greps blandebatteri med lav tappetut.

Fliser på vegg mellom komfyr og ventilator.

- Kommentar:

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

Det opplyses om at innredningen er malt/oppusset den senere tid med bla nye dører og benkeplate i 2021/2022.

Nytt blandebatteri samme år.

Det følger ikke med noen form for hvitevarer.



Del av kjøkken - oppvaskone.



Del av kjøkken - kokesone.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.
(Plass for oppvaskmaskin)

Tilstandsrapport



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksventilator hvor avtrekksrør antas å være før over tak.

- Kommentar:

Ny ventilator og slange i 2017 ihht eier.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn i kjeller (forutsettes) og videre til den respektive enhet med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

- Kommentar:

Alle trykksatte rørføringer er i utgangspunktet holdt i loddet kobber/kobberstrekk samt at det opplyses om nyere rør i rørsystem bla i forbindelse med etablering av nytt bad i 2024.

Samleskap for trykksatte rør i rør installasjonen ses installert i vegg på nytt bad - dreneringsslange er ført ut på gulvet i bad.

Rørsystem i 3.etg som eldre (ikke i bruk).

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Merk at det er mye nyere rørføringer/rør i rør.

TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

- Kommentar:

Avløpsrør ligger skjult og som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt ihht alder på opprinnelige rør.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses om at det er skiftet ut avløpsrør, bla i forbindelse med etablering av nytt bad i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Merk at det opplyses om endel nye rørføringer.

TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekksventilator på kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Vegghengt varmtvannsbereder på bad/vaskerom.

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.



Vegghengt bereder.

Eldre modell.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Åpent el.anlegg med skrusikringer og automater.

Inntak inne på kneloft.

Hovedtavle i 3.etg.

3-faset inntak.

- Kommentar:

Det opplyses om at lokalt el-firma har gått over og sjekket samt skiftet deler av det elektriske anlegget i perioden 2022/24.

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.

1954

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?

Ukjent

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, branntillop 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? Sjekke 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

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak.

Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik.

Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register: <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringsautomater.



Kursfortegnelse.

 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

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 brannslukningapparat i leiligheten.

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

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Byggegrunn, fuktsikring og drenering samt grunn og fundamenter er del av sameie, og ikke videre undersøkt eller tilstandsvurdert. Det foreligger heller ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Kommentar:

Det gis ingen tilstandsvurdering.

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 i feltet.

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

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

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Eiendommen ligger også inn under flomutsatt område på nedre del av tomten/den del som ligger ned mot elven.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Rom for lager og oppbevaring.

Byggeår

1955

Kommentar

Eiers opplysninger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Ca 36 kvm stort, uisolert bygg, bygd og beregnet for lager og oppbevaring samt ett mindre garasjerom.

Bygget fremstår i grei bruksstand.

Støpt ringmur, jordgolv, tregulv, uisolert reisverksvegger samt uisolert saltakskonstruksjon.

Utv. fasader med stående låvepanel samt bølgeblik som ytre tekking.

Labankdører.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Finansieringsbevis/mellomfinansiering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/152 m²

Tomannsbolig: 3 Heishus, 3 Trapperom, Bod, Gang, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Spisestue, Bad, Bad/vaskerom, Trappesjakt med noe bratt adkomst opp til gang som fører til to stk soverom, ett på hver gavlside samt ett lagerrom/rom med avløpsrør og mulighet for vanntilknytning

Andre bygg: Garasje/uthus
Bruksareal andre bygg: 36 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 3 600 000

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

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige drifts- og eierkostnader	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 850 000

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 350 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

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

Tomannsbolig

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)				
Underetasje	7			7	14		7
1. Etasje	2	25		27			27
2. Etasje	108			108	42		108
3. Etasje	35			35		7	42
SUM	152	25			56	7	184
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Heishus		
1. Etasje	Trapperom, Tilbygd lagerrom på 25 kvm.		
2. Etasje	Trapperom, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Spisestue, Bad (Nytt i 2024), Heishus, Bad/vaskerom		
3. Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Trappesjakt med noe bratt adkomst opp til gang som fører til to stk soverom, ett på hver gavlside samt ett lagerrom/rom med avløpsrør og mulighet for vanntilknytning, Heishus		

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.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet ca 56 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Åpen solterrasse dels ut for stuegavl samt etter hele nedre langside av boligen - samlet ca 42 kvm, hvorav ca 10 kvm med tett gulv over underliggende stue

- Ca 14 kvm overbygd inngangsparti ut for heishus i u.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 56 kvm.

NB: Merk at 14 kvm i u.etg er å anse som fellesareal jfr. heis også går til 1.etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Fremlagte/innhentede tegninger viser ikke sist tilbygde tiltak/heishuset er ikke inntegnet på planskissene.

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: Etablert nytt bad i 2024 i 2.etg.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ett av soverommene i 3.etg sjikter pr. dd inn mot heishuset, og har ingen direkte rømningsvei til det fri. Event. rømning må foregå via gang med trapp ned til 2.etg og videre via trapp ned til 1.etg og gateplan eller rømning via rømningsvindu i tilliggende soverom i samme etasjesplan.

Rømning via vindu i tilliggende soverom er jfr. minstekravet om rømning via annethvert rom for varig opphold.

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Uthus/bodrom	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Arealene er ca.

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:

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)
Tomannsbolig	150	27
Garasje/uthus	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Solveig Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	66	31		2	1644 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bygdinvegen 6							
Hjemmelshaver							
Berg Solveig							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i Fagernes sentrum, inntil Bygdinvegen.
Sentrumsnære servicefunksjoner, butikker, kjøpesentra mm. Skoler og barnehage, legekantor i gåavstand.
Offentlig kommunikasjon forbi eiendommen.
Utsikt ut mot sentrum og parken.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene. Ikke trafikkert vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert for næring og beboelse - gjeldende plan for Fagernes.

Om tomten

Opparbeidet fellestomt, 1644,1 kvm. Endel beplantning. Felles parkering i bakgården/nedre plan.
Felles system for søppelhåndtering.
Offentlig vann og avløpstilknyttet.

Det opplyses av eier som viser til jordskiftedom at nedre tomtegrense er ført ca midt ut i elven med tilhørende en mindre 'øy'.
Det følger også fiskerett til eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann. Seksjoneringstegninger.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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/IA7150>

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