

Tilstandsrapport



Enebolig



Valdresvegen 17, 2900 FAGERNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 25, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 365 m² BRA-i: 325 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 21462-1291

Referansenummer: CF4462

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025108



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i sentrum av Fagernes, i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og lokal utsikt. Eiendommens bebyggelse består av frittstående enebolig og åpen carport for biloppstilling. Bolig har opplyst byggeår; 1939.

Boligen er oppført med 1. etasje, 2. etasje og kjeller, og bygget har bærekonstruksjoner fra byggeår. Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig i matrikkel, men boligen er ikke seksjonert som tomannsbolig og derfor behandlet som enebolig med utleie-del.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Boligen har generelt et stort etterslep på vedlikehold innvendig og utvendig. Det er også registrert fukt og råteskader i bærende konstruksjoner i yttervegger og overgang til takkonstruksjon. Disse skadene har ukjent skadeomfang i de skjulte konstruksjoner og det må påregnes umiddelbare tiltak i disse områdene.

Ellers er påviste avvik som følge av elde, bruksslitasje og manglende vedlikehold. I rapporten er det anbefalinger der det bør og må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

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

Oljetank og oljefyr er ikke ombygget til bio-olje.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon med sperrekonstruksjon av tre og luftet kaldtloft. Taktekkingen er av skifertakstein lagt på undertak av trebord. Takrenner og nedløp av blikk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning og med enkelte områder med stående trekledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1. Bygningen har teak hovedytterdør, malt ytterdør til bod og malt balkongdører i tre. Balkonger i 2. etasje oppført med utkraget trekonstruksjon. Terrasse oppført i støpt betong. Trapp i betongkonstruksjon ved hovedinngang og opp til veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med noe heltre furu, vinylbelegg av forskjellige typer og klikkvinyll på kjøkken i 2. etasje. Veggene har tapet, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Samtlige overflater fra byggeår og hvor enkelte rom er modernisert gjennom tiden.

Etasjeskille av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og med tilkoblet vedovn i kjeller og sotluke.

Gulv i kjeller av støpt betong. Veggene har åpen betong/mur og ett rom i rommet, bygget i treverk.

Boligen har malt gjennomgående tretrapp mellom etasjer. Det er montert vinylbelegg i trapp opp til 2. etasje. Trapp 2. etasje har rekkverk i trekonstruksjon og håndløper i trapperom mellom første og andre etasje.

Innvendig har boligen heltre dører med og uten glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger har baderomsplater og himling har himlingsplater.

Det er strømfyrt stråleovn på vegg og vegghengt radiator-varmeovn. Rommet har ikke gulvvarme.

Det er montert baderomsinnredning av laminerte plater med benkeservant og dusjkabinett i hjørne.

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Bad 2. etasje.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger har baderomsplater og himling har himlingsplater.

Det er strømfyrt stråleovn på vegg og vegghengt radiator-varmeovn. Rommet har ikke gulvvarme.

Det er montert vegghengt servant og åpen dusj i hjørne med forheng.

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. etasje.

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre og spon.

Fronter i malt spon. Det er montert nyere laminert benkeplate med Utslagsvask i rustfritt stål.

Det er montert nyere kjøkkenventilator med kullfilter og rommet har veggventil i yttervegg. Ventilator er funksjonstestet og funnet ok.

Kjøkken 1. etasje.

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre og fronter i spon. Stålbeneplate med oppvaskkum og utslagsvask og heltre benkeplate.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett 2. etasje.

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger kledd med trepanel og malte plater i himling. Det er montert gulvstående toalett. Rommet har tilluft via spalte under dør

Toalett 1. etasje.

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med tapet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant i hjørne.
Rommet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og et nyere rørstrekk av plast (rør i rør) til kjøkken i 2. etasje.
Stoppekran og vannmåler i kjeller.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og noen nyere avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg.

Det er installert oljefyr.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i fyrrom

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang 2. etasje. Det er også ett sikringsskap i kjeller med skrusikringer og kursoversikt i skap.
Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Overvann fra tak ledes i rør ned og ut på/til terreng.
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.
Boligen har grunnmur av betongkonstruksjon.

Forstøtningsmur er av betongkonstruksjon og med gjerde i trekonstruksjon.

Eiendommen er planert rundt bygning med asfalt og plen. Ellers flat til lett skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er i følge eier innebygd under veranda og tanken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

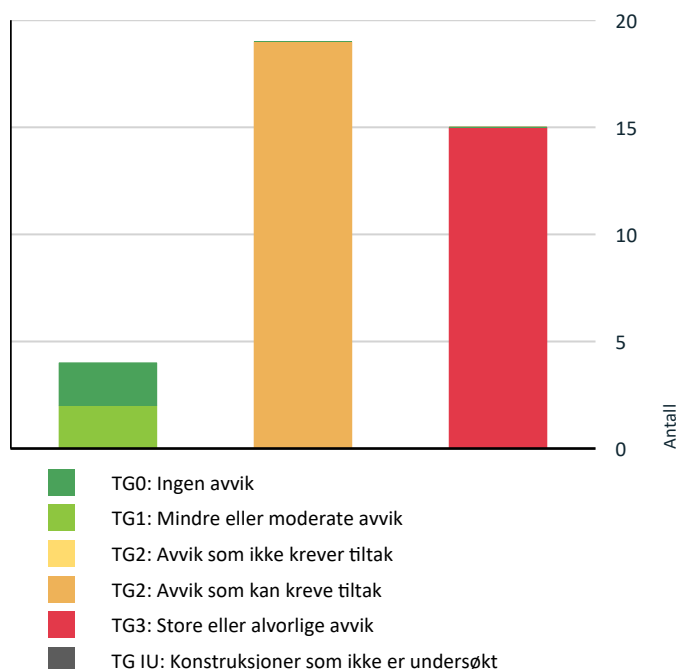
Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger.
Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig i matrikkel, men boligen er ikke seksjonert som tomannsbolig og derfor behandlet som enebolig med utleie-del.

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

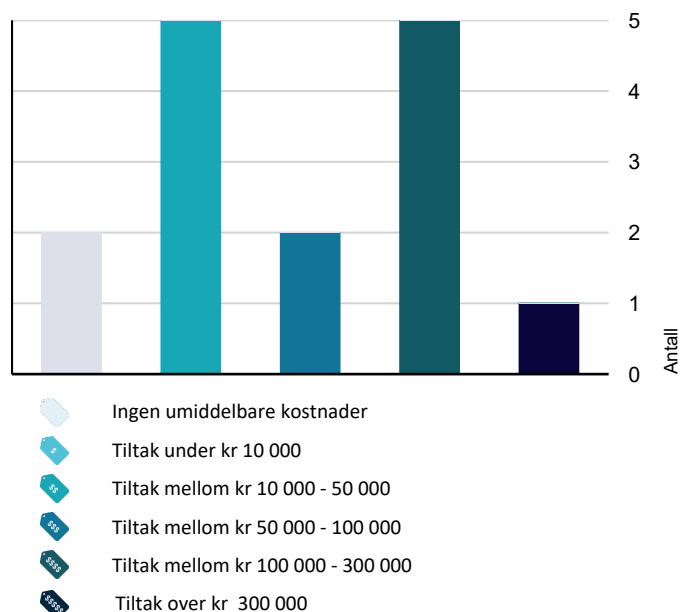
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 25/101 i Nord Aurdal kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig i matrikkel, men boligen er ikke seksjonert som tomannsbolig og derfor behandlet som enebolig med utleie-del.

Standard

Bygningen har gjennomgående en enkel standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold

Boligen har et generelt etterslep på vedlikehold og det er ikke utført vesentlige oppgraderinger siden byggeåret.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein lagt på undertak av trebord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takteking) 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.
- Det er enkelte knekte taksten.

Skadet stein registrert ved gradrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av blikk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deformasjoner i takrenner



Manglende kontrollert bortledning av takvann ved mur

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning og med enkelte områder med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert fuktskader på overflater i trapperom og det kan ikke utelukkes råteskader i veggkonstruksjonen i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'innvendige overflater'

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskader i kledning og bindingsverk



Synlige råteskader i kledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon med sperrekonstruksjon av tre. Loft er besiktiget og loft har tilkomst via stige i luke i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det ble tatt stikkprøver med fuktmåler på områder med fuktmerker og disse er funnet tørre på befaringsdagen.

Fuktmerker på gulv må undersøkes nærmere og må sees i sammenheng med avvik under kontrollpunkt 'pipe'.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.



Fuktmerker rundt pipegjennomføring



Fuktmerker på gulv. Må undersøkes nærmere



Fuktmerker og noe svertesopp på bordtro.



Synlig fuktmerker ved raft. i hjørne ved gradrenne

! TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er registrert stedvis vannbrett med råteskader.,

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råteskader i vannbrett



Manglende tetting



Fuktskader i karm/vannbrett

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt ytterdør til bod og malt balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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



Værslitte yttersider



Løst terskel beslag/bord.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i 2. etasje oppført med utkraget trekonstruksjon. Terrasse oppført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist andre avvik:
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Terrasse har rustsprengt armering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Åpninger over 10 cm.



Rustpreng i armering til terrasse.

! TG 2 Utvendige trapper

betongtrapp ved hovedinngang og opp til veranda.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjøres lokal utbedring/vedlikehold av betongtrapper.



Riss og mindre sprekker i overflater



Riss og mindre sprekker i overflater

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv med noe heltre furu, vinylbelegg av forskjellige typer og klikkvinyl på kjøkken i 2. etasje. Veggene har tapet, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Samtlige overflater fra byggeår og hvor enkelte rom er modernisert gjennom tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er registrert gjennomgående fuktskader i overflater som må sees i sammenheng med råteskader i yttervegg.

Stedvis skader i vinylbelegg.

Det mangler å ferdigstille gulv i åpninger på kjøkken i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og utbedring av mindre skader, skader i overflater rundt pipe, i stue i 1 og 2 etasje, samt overflater i trapperom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i overflater



Fuktskader i overflater



Fuktskader i overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i 1. etasje og 2. etasje.

- 1. etasje stue, gang og soverom: Disse viser 11 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet i stue.

- 2. etasje stue/spisestue, kjøkken og soverom: Disse viser 19 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 25 mm gjennom hele rommet på kjøkken som det største.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Radonforekomst i bygg er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og med tilkoblet vedovn i kjeller og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

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

Kostnad med piperehabilitering er ikke medtatt i estimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sotluke. Sotvann renner ut

Tilstandsrapport



Vedovn i kjeller



Sprekker i pipe. Synlige fuktmerker og sotvann på overflater



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av støpt betong. Veggene har åpen betong/mur og ett rom i rommet bygget i treverk. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Garasje og bod med utvendig tilkomst.

Gulver er av betong. Veggene har åpen betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist andre avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert muggsopp på gulvtepper og synlige fukt på treverk. Det er registrert ekskrementer fra mus i kjeller og død mus i garasje. Bod har skader i betongdekke etter rustsprengt i armering. (se avvik med tiltak under kontrollpunkt 'Balkonger, terrasser')

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Ventilering bør utbedres.

Tepper og annet organisk materiale bør fjernes.

Tiltak må også sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'drenering og grunnmur/fundamenter'

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Soppvekst i tepper/løsøre



Saltutslag og fukt på vegg og gulv



Fuktgjennomslag på murvegg.

Tilstandsrapport



Høye fuktverdier i treverk.

Innvendige trapper

Boligen har malt gjennomgående tretrapp mellom etasjer. Det er montert vinylbelegg i trapp opp til 2. etasje. Trapper har rekkverk i trekonstruksjon og håndløper i trapperom mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trapp ned til kjeller har noe overflateslitasje. Det er også denne som mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Lokal utbedring/vedlikehold.

Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre dører med og uten glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger har baderomsplater og himling har himlingsplater. Det er strømfyrt stråleovn på vegg og vegghengt radiator-varmeovn. Rommet har ikke gulvvarme.

Det er montert baderomsinnredning av laminerte plater med benkeservant og dusjkabinett i hjørne.

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Det er målt 16 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk. Avløp fra dusjkabinett er koblet ned til sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt av vinylbelegg er forventet levetid vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert ufaglig rørgjennomføring i våtsoner.
- Rommet mangler tilluft og mekanisk avtrekk.
- Det er registrert fuktskader/svelling i himlingsplater.
- Baderomsinnredning har skader/sår i fronter og skrog.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1. etasje

Tilstandsrapport



Fuktsvelling i himlingsplater



Ufaglig rørgjennomføring i våtsone gulv

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak med totalrenovering av våtrom lagt under kontrollpunkt 'Generell'

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger har baderomsplater og himling har himlingsplater. Det er strømfyrt stråleovn på vegg og vegghengt radiator-varmeovn. Rommet har ikke gulvvarme.

Det er montert vegghengt servant og åpen dusj i hjørne med forheng.

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Det er målt 25 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk og lokalt fall i dusjsone.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt av vinylbelegg er forventet levetid vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert ufaglig rørgjennomføring i våtsoner.
- Rommet mangler tilluft og mekanisk avtrekk.
- Det er registrert muggsopp og synlige fuktskader/svelling på vegg i våtsoner.
- Det er også mugg-lukt i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 2. etasje.

Tilstandsrapport



Ufaglig rørgjennomføring i våtsone til gulv



Ufaglig rørgjennomføring i våtsone til gulv



Sluk og synlig fuktskader på vegg

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak med totalrenovering av våtrom lagt under kontrollpunkt 'Generell'

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre og fronter i spon. Stålbenkeplate med oppvaskkum og utslagsvask og heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres.



Kjøkken 1. etasje



Mindre skader på fronter

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre og spon. Fronter i malt spon. Det er montert nyere laminert benkeplate med Utslagsvask i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er montert nyere kjøkkenventilator med kullfilter og rommet har veggventil i yttervegg. Ventilator er funksjonstestet og funnet ok.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med tapet. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant i hjørne. Rommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Toalett 1. etasje

2. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger kledd med trepanel og malte plater i himling. Det er montert gulvstående toalett. Rommet har tilluft via spalte under dør

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og et nyere rørstrekk av plast (rør i rør) til kjøkken i 2. etasje. Stoppekran og vannmåler i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



vannrør av plast til kjøkken



Stoppekran kjeller



Eksempel på irr på rør funnet på bad

! TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og noen nyere avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at avløpsrør av jern i kjeller har synlig overflaterust.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rust på avløpstamme i kjeller

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Varmesentral

Det er installert oljefyr i kjeller med utvendig parafintank. Eier opplyser at det er gjort tiltak på anlegg med montering av ny el-kasset på 9 kwh/vann til radiator varme. Fyringsanlegget er kontrollert av Nord Aurdal brannvesen i 2024 uten funn av avvik.

Eier opplyser at det er en vanntank/ekspansjonstank på loft og at denne er koblet opp mot radiator varmen i bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på radiatorer og vannrør til disse.

Det er registrert fuktmerker på gulv på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'Oljetank'

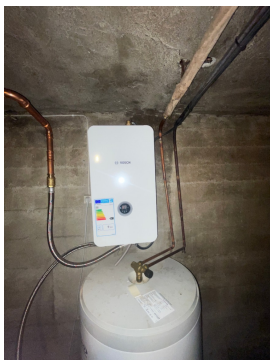
Det må gjøres nærmere undersøkelser av tank tilknyttet varmeanlegget på loftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

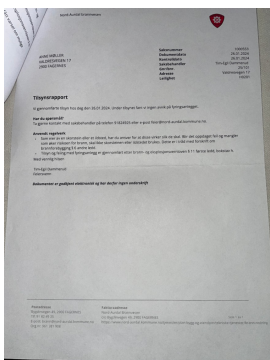
Tilstandsrapport



Ombygd brenselovn/oljefyr.



fordeler radiator



Kontrollrapport fra Nord Aurdal Brannvesen

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i fyrrom

Årstall: 2013 Kilde: Eier

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang 2. etasje. Det er også ett sikringsskap i kjeller med skrusikringer og kursoversikt i skap.

Anlegget hadde el-kontroll i 2024 og avvik som ble utbedret, er dokumentert til el-kontrollør.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg. I følge eier er det gjort tiltak på el-anlegg etter 1999, og hvor arbeider skulle vært dokumentert med samsvarserklæring. Denne bør forsøkes innhentes, om mulig.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

! TG 0 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes i rør ned og ut på/til terreng.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Sprekk i betong og skader i puss



Skadet puss



Sprekk i mur

Tilstandsrapport



Sprekk i mur

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betongkonstruksjon og med gjerde i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk har skeivheter og synlig slitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlige skader og setninger i støttemur.

! TG 0 Terrenghold

Eiendommen er planert rundt bygning med asfalt og plen. Ellers flat til lett skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. flom og skredfare.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Oljetank

Det er oljetanker av ukjent type. Oljetank er i følge eier innebygd under veranda og tanken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Ytterligere kontroll må foretas.
- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Carport - Biloppstilling

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Carport oppført på punktfundament med søyler av bindingsverkskonstruksjon og med saltak i sperrekonstruksjon. Det er montert ytterkledning av tre mellom søyler og tak er teknet med plastbelagte stålplater.

Bygningen er ikke vurdert av meg utover dette.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	15 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (Stipulert)	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 810 000
------------------------------------	------------	------------------

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

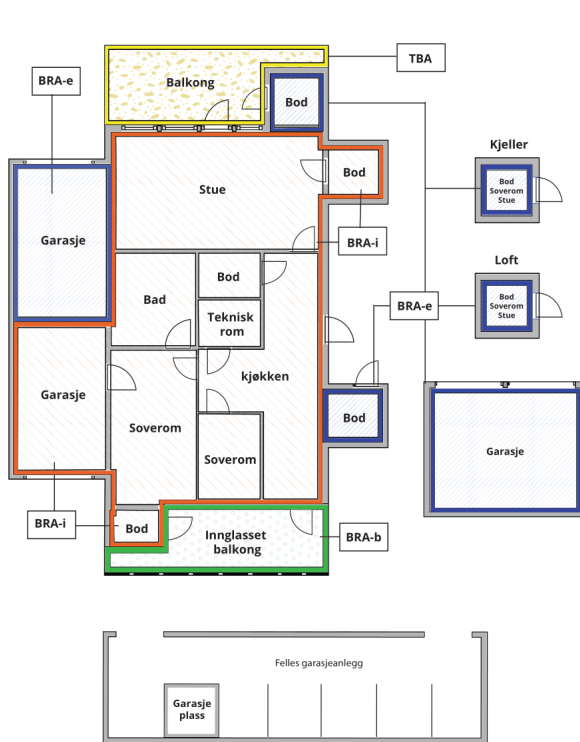
Hva er måleverdig areal?

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 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	83	25		108	
1. etasje	115			115	19
2. etasje	116			116	4
Loft	11			11	
SUM	325	25			23
SUM BRA	350				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Uinnredet kjellerrom/vaskerom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Fyrrom, Uinnredet kjellerrom 5	Garasje, Uinnredet kjellerrom 6	
1. etasje	Entré, Gang, Kontor, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad		
2. etasje	Hall m/trapp, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod og garasje er definert som eksternt bruksareal.
- Loft har fast gulv og har tilkomst via stige i luke og derfor medtatt som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger. Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig i matrikkel, men boligen er ikke seksjonert som tomannsbolig og derfor behandlet som enebolig med utleie-del.

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: Innvendig takhøyde i kjeller er lavere en dagens minimumskrav av Tek 17.

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Ny arealstandard:

- Carport tilhører bruksenhet og ligger på eiendommen, og derfor beskrevet som BRA-e.

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)
Enebolig	231	119
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Anne Møller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	25	101		0	956.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valdresvegen 17

Hjemmelshaver

Møller Anne 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Fagernes, i Nord Aurdal kommune. Boligen ligger med gangavstand til alle fasiliteter som kjøpesenter, offentlig transport og barnehage/skoler.

Adkomstvei

Adkomst via fellesveg og med parkering i carport og på egen eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. I nyere kommunedelplan ligger eiendommen i et område avsatt til boligformål, men med henvisning til egen reguleringsplan. Se 'Reguleringsbestemmelser for Fagernes sentrum rev. 14.3.1988.' Her er eiendommen avsatt til næringsformål. Se b.la. krav til etasjehøyde i reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten ligger i flatt terreng og er opparbeidet med asfaltert felles adkomst og med privat biloppstilling. Eiendommen har plen og beplantning. Stor hekk skjermer eiendommen fra sørlig retning.

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/forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Gjennomgått	11	Ja
Offentlige planer	14.03.1988	Reguleringsbestemmelser for Fagernes sentrum	Gjennomgått	4	Ja
Skylddelingsforretning	04.08.1939	Fremvist	Ikke gjennomgått	3	Nei
Infoland.no/ambita	09.04.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart jmf. reguleringsplan	04.06.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	10.06.2025	
3	06.08.2025	
4	06.08.2025	
5	13.08.2025	

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/CF4462>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
25	101				
Adresse Valdhusvegen 17			Byggeår	1939	
Postnr. 2900 Fagernes			Når kjøpte du boligen		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

Tryg

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet ☐ Poliser-/avtale _____

Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

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

SELGER 2

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

**BAD/VASKEROM:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Septik

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Utettheter i takrenner

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Forebyggende/vedlikehold.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Utettheter i noen vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Hane Weeg

2020

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

El-Tilsynet AS

13.02.2024

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Oljetank er ikke nedgravd, men er plassert i verandaen

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

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

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



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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Kommunedelplan for Fagernes er under utarbeiding

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Fagernes 23/4-25

Sign. selger 1

Anne Møller

Sign. selger 2

Elektriske anlegg

Spørsmål til eier:

1.	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2.	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? <i>Ja</i>
3.	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? <i>Ja</i> I så fall foreligger det samsvarserklæring? <i>Nei</i>
4.	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? <i>Nei</i>
5.	Forekommer det at sikringene løses ut? <i>Nei</i>
6.	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? <i>Nei</i>
7.	Om det er varmepumpe. Alder på varmepumpe? Når var det service på den sist?

Sted/dato

Fagernes 23/4-25

Signatur selger

Anne Møller

Reguleringsbestemmelser for Fagernes sentrum

Revidert 14.03.88.

- §1 Disse bestemmelsene gjelder for området som på planen er vist med plangrense.
- §2 Området reguleres til følgende formål:
- byggeområder, § 25.1
 - boliger
 - forretninger
 - industri
 - offentlige bygg
 - landbruksområder, § 25.2
 - offentlige trafikkområder, § 25.3
 - fareområder, § 25.5
 - spesialområder, § 25.6
 - fellesområder, § 25.7
- §3 Etter at reguleringsplanen er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.
- §4 Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Nord-Aurdal kommune.

FELLESBESTEMMELSER.

- §5 Alle inngrep i terrenget i forbindelse med anlegg av veger, vann og avløpsnett, el.- og telenett, bygging av hus, garasjer osv, skal utføres så skånsomt som mulig.
- §6 Nødvendige trafo-kiosker og teleinstallasjoner kan kreves innpasset i bygninger. De må plasseres og utformes i samråd med bygningsrådet.
- §7 Før behandling av enkeltsøknader om byggetillatelse, kan det forlanges utarbeidet illustrasjonsplan for kvartalet eller gatepartiet.

Planen skal bl.a. vise:

- planlagt og eksisterende bebyggelse
- adkomst og tomtegrenser
- felles gårdsrom, parkering og garasjer
- eksisterende og framtidig vegetasjon
- eksisterende og framtidig terreng
- byggegrenser
- etasjetall
- møneretning
- endelig avgrensning mellom felles trafikkareal og byggesoner
- dersom bygningsrådet forlanger det, skal det vises fasadetegning med nabobygninger. Farge skal angis på fasadetegningen.

- §8 Bygningsrådet skal ved behandling påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal/gateparti får en enhetlig og harmonisk utførelse. Takformen skal tilpasses omliggende bygningsmiljø.
- §9 Bygningenes etasjeantall er max. 3, med gesimshøyde 6 m regnet fra gatenivå.
Fagerlundkvartalet (E 15) tillates utbygd med max. 5 etasjer Gesimshøyde bør ikke overstige 4 etasjer regnet fra gatenivå.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

- §10 Tillatt tomteutnyttelse: tillatt $\frac{\text{bruksareal} \times 100\%}{\text{tomtens areal}}$ (kap. 22.2 i byggeforskriftene) er angitt på plankartet. For sentrumskvartalene E12, E13, E15, E16, E17, E18, E19, E20, E21 og E22 regnes hele kvartalet som en tomt, jfr. plan- og bygningsloven §28-1.3.
- §11 Bebyggelsen skal skje innenfor de viste byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist mot fortau er de sammenfallende med formålsgrensen, for øvrig gjelder veglovens avstandsbestemmelser.
- §12 Ubebygd areal innen byggeområdet skal gis parkmessig behandling. Dette skal gjennomføres uten unødig opphold.
- §13 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- §14 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- §15 Innhegning og gjerder tillates ikke innenfor planområdet. Unntak er innhegning som er nødvendig for sikkerheten, og avgrensing av boligtomt.
- §16 Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil medføre ulempe eller være sjenerende for den øvrige virksomhet i området.
- §17 Parkeringsplasser skal opparbeides i samsvar med kommunene parkeringsnormer.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, B1 - B 11.

- §18 I områdene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.
- §19 Tillatt tomteutnyttelse er 25%. For B8 og B11 er tillatt tomteutnyttelse 50%.
- §20 For tomter med mulighet for to eller flere hus, kan

byggningsrådet kreve en tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING, E1 - E22.

- §21 Bygningene skal ha forretning-/kontorvirksomhet i 1. og 2. etasje, med unntak av Fagerlundkvartalet. (E15). Øverste etasje inkludert loft skal fortrinnsvis nyttes til boliger.

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI, I1 - I2.

- §22 I området skal oppføres bygninger for lett industri/lager og eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Byggningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGG, O1 - O4

- §23 Område O1 skal nyttes til daghjem.
- §24 Område O2 skal nyttes til brannstasjon.
- §25 Område O3 skal nyttes til skyss-stasjon.
- §26 Område O4 skal nyttes av Televerket.

LANDBRUKSOMRÅDER, J/S.

- §27 Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

TRAFIKKOMRÅDER.

- §28 I planen er vist følgende offentlige trafikkareal:
- kjøreveger
 - gågate/fortau/gang- og sykkelveg
 - annet trafikkareal (restareal)
 - parkering
 - NSB
- §29 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Tillatte avkjørsler til E-68 og Rv 51 er vist i planen. Vegetasjon som hindrer oversikten innen frisiktsområdene kan forlanges fjernet. Terrenget innen frisiktsområdene skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebane.
- §30 For riks- og fylkesveger som i planen er vist omlagt, gjelder veglovens bestemmelser og byggeavstand inntil den planlagte omlegging er gjennomført.

FRIOMRÅDE, F1 - F8.

§31 Friområdene skal nyttes til park.
Bygningsrådet kan pålegge opparbeiding.

FAREOMRÅDE

§32 Høgspentledninger er avmerket på plankartet.

SPESIALOMRÅDER

§34 Før bygningsrådet tar endelig standpunkt i bygge- og ombyggingssaker, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator eller annen ansvarlig antikvarisk myndighet.

FRILUFTSOMRÅDER

§35 I friluftsområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

FELLES OMRÅDER

§36 Felles trafikkområder for bilkjøring i sentrumskvartalene skal nyttes til varetransport, parkering etc. Endelig avgrensning mellom fellesareal og byggesoner avgjøres i illustrasjonsplan.

§37 Felles trafikkområde for gangtrafikk kan i tillegg nyttes til utendørs salgsvirksomhet for kvartalet.
Lettere konstruksjoner kan tillates satt opp i fellesområdet. Bygningsrådets godkjennelse må foreligge.

§38 Fellesområdene i ett kvartal er felles for alle eiendommene i kvartalet.

