

Tilstandsrapport

📍 Raneisvegen 182, 2900 FAGERNES

📖 NORD-AURDAL kommune

gnr. 20, bnr. 3

Markedsverdi

4 000 000

Areal (BRA): Enebolig 255 m², Garasje 60 m², Driftsbygning 510 m²



Befaringsdato: 05.03.2024

Rapportdato: 14.03.2024

Oppdragsnr.: 11138-1170

Referansenummer: QR2163

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2022325, 2024052



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i Ranheimsbygda i Nord Aurdal kommune. Ligger usjenert til omsluttet av landbrukseiendommer/dyrkede areal, har gode solforhold og panoramautsikt utover Fagernes, Strandefjorden og dalføret. Eiendommens bebyggelse består av tidligere gårdstun med våningshus, garasje og driftsbygning.

Bygningen er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er antatt oppført på sent 1950 og begynnelsen av 60-tallet, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklime, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Boligen er forsåvidt i grei stand utifra alder, og er tilbygd i 2002 med soverom, wc og bad. Det ble samtidig da skiftet bla. tak på opprinnelige delen av bolig. Men bygningen fremstår generelt som renoveringsobjekt der det må påregnes påkostninger av bla. vvs-utstyr/røranlegg, drenering, vinduer, våtrom, kjøkken, oppussing/modernisering mm

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje og der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid, for ytterligere opplysninger se beskrivelser i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Synlig drengplast på mur i tilbygg, ukjent på opprinnelig del.
Fundamentert med grunnmurer av betong, innvendig samt delemurer i yton/lettbetong.
Utvendig pusset og malt utførelse på mur.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong i kjeller.

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Montert brannstige på yttervegg i gavlvegg mot vest.

Saltakkonstruksjon med sperrer, synlig isolert med mineralull. Taktekket med takstein, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål og på nedsiden av stål fra byggeår. Montert stige-trinn på tekking til pipen.

Vinduer i 2-lags glass i treramme og koblede 1+1-lags vinduer fra byggeår. Vinduer i 2-lags isolerglass i tilbygd del.
Utvendig persienne på enkelte vinduer.

Hovedytterdør med glassfelt, adkomst til vindfang. Plassbygd dobbelport av tre, adkomst til kjeller. To fløyet ytterdør av tre, adkomst til bod.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv belagt med belegg, fliser, laminat og lakkerte tregulv.
Vegger kledd med malte plater og trepanel.
Himlinger kledd med malte plater.

Kjeller har betonggulv, betong/yton-vegger og himling/stubbeloft av trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe, rehabilitert med innerrør.
Teglstein på pipe over tak.
Montert vedovn i stue og et soverom i 2.etg.

Trapp av tre med lakkerte overflate, adkomst til 2.etg fra vindfang i 1.etasje.
Bratt plassbygdtrappstige fra kjeller til 1.etg.

Innvendig har boligen finèrdører.

Plassbygd skap på kontor, trappegang og gang.
Garderobeskap med skyvedører på hovedsoverom.
Oppbevaring i kneloft, adkomst fra uisolert dør i 2.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc har gulv belegg med oppbrett, vegger belagt med baderomsplater og himling kledd med malte plater.
Montert klosett, servant, blandebatteri med forheng og opplegg til vaskemaskin.

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

Bad er fra 2002, teknisk forskrift fra 1997 frem til oppføringstidspunkt er derfor lagt til grunn i vurderingen. Foreligger ingen dokumentasjon av våtrom.

Vegger er belagt med fliser, himling kledd med malte plater.
Gulv er belagt med fliser, fall var tilnærmet flatt og kun lokalt fall i dusj. Oppvarming med varmekabler i gulv.

Sluk av plast, membranløsning/tettesjikt var fra sluk synlig med banemembran under påstøp. (ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse)
Baderomsinnredning i heltre med over-og underskap, samt høyskap og speil.
Bad har montert servant, dusj med forheng og blandebatteri for badekar.
Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da det er fliser på vegg bak dusj mot tiltenkt badekar og fra soverom var det ved søking av skjulte konstruksjoner utslag på strømledning i vegg noe som gjør hulltaking for risikabel.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom har montert servantskap i heltre. Gulv og vegger er belagt med fliser.
Toalettrom har montert servant og vegghengt klosett.

Toalettrom i 2.etg har gulv av belegg og alte plater på vegger. Vvs-utstyr med montert klosett og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber, rør-i-rør med plast til bad.
Fordelerskap på rør i rør/plastrør på wc-rom i 1.etasje.
Avløpsrør av plast, dels jern/soil fra bad/wc.
Hovedvannledning i jern med stoppekran.
Montert varmtvannsbereder fra byggeår på 200 l.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Elektrisk oppvarming med panelovner og luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, varmekabler i gulv belagt med fliser.
Strålevarmer på bad/wc.

Montert downlights belysning på bad og spotskinne på kontor.

Sikringssskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i trappegang. Skiftet måler og foretatt elk kontroll i 2016.

Brannslukningsapparat og røykvarslere montert i 1.-og 2.etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt rundt våningshus er opparbeidet hage med plen og div. beplanting/busker, ellers naturtomt/beite i skrående terreng ca 580 m.o.h.

Garasje med garasjerom, verktøyrom og vedskjul. Fundament er plate av betong på grunn. Vedskjul har yttervegger av uisolert bindingsverk med tømmermannskledning. Garasje med hovedkonstruksjon av bindingsverk og vegg mot grunn utført med plasstøpt betong. Saltakkonstruksjon med takstoler og tekket med stålplater. Det er ikke montert takrenner. Montert to skyveporter av stål, plassbygd dør til vedskjul.

Tidligere driftsbygning som ikke tilfredstiller dagens krav til dyrehold. Grunnmurer og gjødselkjeller av plassbygd betong (og sparestein på opprinnelig del). Under tilbygget er det montert tett gjødselport. Fjøs i bindingsverk og lettklinker/mur som er pusset. Tak av sperrer og sakser/åser. Tekket med bølgeeternitt, skifer og stålplater. Fjøsset er bygget for mjølkeproduksjon og det er montert melkeanlegg med tilhørende teknisk anlegg. Innredninger (båser og binger) av galvanisert stål. Montert luftblander og ventiler i yttervegg. Fjøsset er kledd med plater på vegger og himling. er det plater på vegger og himling.

Låve av bindingsverk med låvepanel og innvendig kjørebri som er åpen på begge sider ned til mellometasjen. Utvendig kjørebri av tre og gruset opp til bri. Både utvendig og utvendig kjørebri mangler sikring med godkjent rekkverk. Mellometasje med høytørke som gulvareal på 90 m² og høyde 2,4 meter. To 2 siloer av tre med ukjent løsning for oppsamling av avrenning.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	825 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	255 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	77	31	0	108
1.etasje	115	0	0	115
Loftetasje	32	0	0	32
Sum	224	31	0	
Sum BRA	255			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.etasje	0	60	0	60
Sum	0	60	0	
Sum BRA	60			

Driftsbygning

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.etasje	0	290	0	290
Mellomlåve	0	115	0	115
Låve	0	105	0	105
Sum	0	510	0	
Sum BRA	510			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggetegninger fra opprinnelig våningshus datert 1961 og byggemelding i 1968. Det er avvik i størrelse og fasade utifra slik boligen fremstår idag. Tilbygg i 2012 er ikke kjent byggemeldt eller foreligger ferdigattest.

Garasje

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

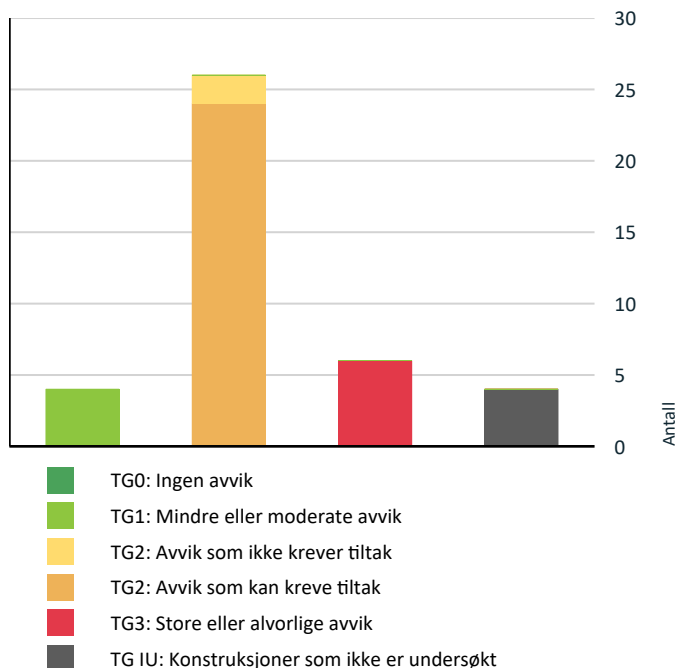
Det er kun mindre avvik med dør og vindu på langvegg, delevegg innvendig i garasje er inntegnet på tegning men ikke utifra slik det var på befaring med et rom.

Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

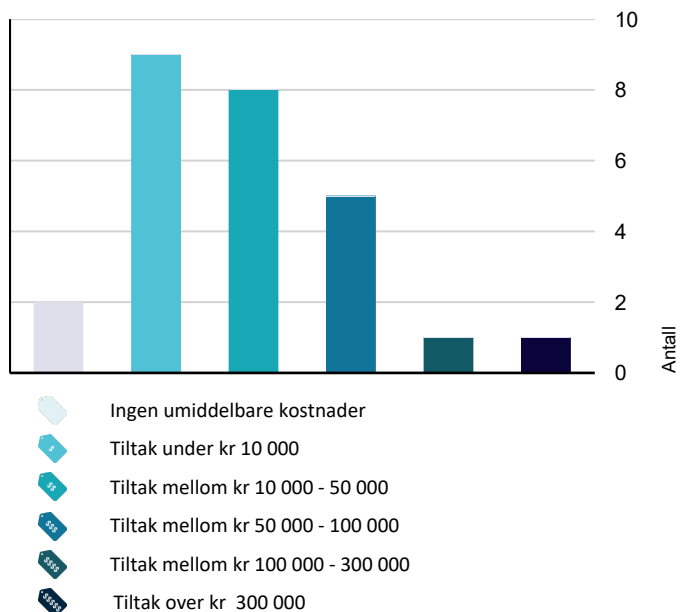
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserere en parsell av eiendommen med gårds- og bruksnr. 20/3 i Nord Aurdal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekviert og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer.

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). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/oppføringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Loftetasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i byggemelding datert i 1968

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er registrerte avvik som er kommentert under konstruksjoner i rapport.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygd soverom, bad og wc
------	---------	----------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Taktekket med takstein, inspisert fra bakkenivå.

Ved befaring i 2024 var taket snødekt og taktekking er derfor ikke besiktiget.

Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mosedannelse på tekking anbefales vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mose på tekking

TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål og på nedsiden av stål fra byggeår. Montert stige-trinn på tekking til pipen.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Opprinnelige renner har halvert sin forventet levetid, bemerket på nedsiden rust og punktlekkasje der renner bør skiftes pga alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Montert brannstige på yttervegg i gavlvegg mot vest. Foretatt vedlikehold med utvendig maling i 2018.

Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje og sprekkdannelse i enkelte kledningsbord. Anbefaler etterisolering og etablering av lufting i opprinnelig del. (ikke medtatt i kostnadsestimat da det refereres til referansenivå)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kun medtatt lokale tiltak av enkelt punkt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sprekk i kledningsbord



Slitasje

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med sperrer, synlig isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konstruksjonen er ikke undersøkt annet enn fra kneloft, antatt som utifra referansenivå og anbefaler etterisolering/etablering av lufting. (kostnad for dette er ikke medtatt og vil komme itillegg) Ved bruksendring eller høyere temperatur en tidligere bruk kan kondens forekomme da etasjen har tidligere hatt trolig lav temperatur og tiltak ved endret bruk må dapåregnes. Dører til kneloft er uisolert og tiltak anbefales.

Synlig kondens/fuktmerker langs takgjennomføring av lufterør fra kott.

Spor etter mus/smågnagere er registrert i loft og kjeller, ytterligere undersøkelse og tiltak må foretas. (eventuell skade er ikke medtatt i kostnadsestimat og kan derfor avvike etter åpning av konstruksjoner)

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Medtatt lokale tiltak, ved utbedring av ytterligere og avvikspunkt i sin helhet vil kostnadsestimat avvike.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i takfot og forkant

TG 3 Vinduer

Vinduer i 2-lags glass i treramme og koblede 1+1-lags vinduer fra byggeår.

Utvendig persienne på enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne Vinduer fra byggeår, preget av elde og slitasje. Må påregnes utskifting, vinduer med isolerglass produsert i tidsperiode kan inneholde miljøgiften pcb. Registrert sprekk i glass på et stuevindu. (tg3)

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Må påregnes utskifting av de eldste vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Preget av elde og slitasje

Tilstandsrapport



Sprekk i vindu



Manglende innpuss av vindu

! TG 1 Vinduer - tilbygg

Vinduer i 2-lags isolerglass i tilbygd del.
Bemerket fuktskjolder i ubehandlet karm, trolig som følge av bruk/åpent vindu ved høy luftfuktighet el. som årsak.

! TG 2 Dører

Hovedytterdør med glassfelt, adkomst til vindfang.
Plassbygd dobbelport av tre, adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje på ytterdør.
- Port fra byggeår, synlig glippe/utettheter rundt port, samt dels løse ytonblokker over og på siden av port.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes vedlikehold/utskifting av ytterdør.
Port må påregnes utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utettheter i port, samt utgliding av yton

! TG 1 Dører - tilbygg

To fløyet ytterdør av tre, adkomst til bod.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv belagt med beleg, fliser, laminat og lakkerte tregulv.
Vegger kledd med malte plater og trepanel.
Himlinger kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Slitasje på gulvoverflate og tregulv. Fra et soverom i 2.etg er det synlig avrivd beleg. Må påregnes utskifting/modernisering av overflater.

Må påregnes oppussing/modernisering av overflater generelt i opprinnelig del. (tilstandsgrad satt som samle verdi for nevnte avvik)

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Slitasje på overflater



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent isolering/konstruksjonsoppbygging, men gitt utifra referansenivå og tiltaksbehov er derfor ikke medtatt.

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.

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

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Teglstein på pipe over tak. Montert vedovn i stue og et soverom i 2.etg.

Pipe over tak ble antatt skiftet i 2002.

Det ble i januar 2020 foretatt tilsyn av lokale feievesen, avvik ble utbedret med montering av stålpipe i november 2020.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales undersøkelser av det lokale brannvesen eller feier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller har betonggulv, betong/ytton-vegger og himling/stubbeloft av trepanel. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Registrert stedvis saltutslag mot yttermur. (drenering er omtalt i annet punkt)

Stedvis avskalling/flass av betong på gulv.

Kjeller bør ikke innredes eller bruk til annet enn lager.

Konsekvens/tiltak

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

(sprekker/setninger i murvegger bør ettersees og tiltaksbehov vil etterhvert være nødvendig, der setninger er medvirkende til setning i mur forøvrig)

Tilstandsrapport



Saltutslag



Fuktutslag på vegger mot terreng og gulv mot grunn

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp av tre med lakkerte overflate, adkomst til 2.etg fra vindfang i 1.etasje.

Bratt plassbygdrappestige fra kjeller til 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Kjellertrapp er svært bratt og mangler rekkverk og håndløper. (Tg3)
Tilstandsgrad satt som samle verdi av nevnte punkt og alder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Må påregnes ny trapp til kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trapp til kjeller har avvik og er svært bratt

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsgrad satt utifra alder og slitasje

! TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygd skap på kontor, trappegang og gang.
Garderobeskap med skyvedører på hovedsoverom.
Oppbevaring i kneloft, adkomst fra uisolert dør i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Bad/wc har gulv belegget med oppbrett, vegger belagt med baderomsplater og himling kledd med malte plater.
Montert klosett, servant, blandebatteri med forheng og opplegg til vaskemaskin.

Bad er fra byggeår og sammenstilt med levetidsbetraktninger og forskriftskrav, bør bad bygget før 1997 påregnes renovering i sin helhet.
Det er registrert avvik på våtrom, og som følge av tilstand og alder må badet renoveres.

Vurdering av avvik:

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

Bad/wc fra byggeår, preget av elde og slitasje og må påregnes renovering sin helhet pga registrerte avvik.

Vindu er plassert i våtsone og fall er tilnærmet flatt til sluk, men oppbrett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Fukt i tiliggende konstruksjoner

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad er fra 2002, teknisk forskrift fra 1997 frem til oppføringstidspunkt er derfor lagt til grunn i vurderingen. Foreligger ingen dokumentasjon av våtrom.

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser, himling kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ved montering av badekar som det er tiltenkt vil avstand til vindu og våtsone være for nær jmf krav til avstand, samt montert strømkontakt over blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ikke satt som umiddelbart tiltaksbehov da det ikke er montert badekar.

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser, fall var tilnærmet flatt og kun lokalt fall i dusj. Oppvarming med varmekabler i gulv. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Anbefaler tiltak, men montering av dusjkabinett som midlertidig løsning. (medtatt kostnad i annet punkt)

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, membranløsning/tettesjikt var fra sluk synlig med banemembran under påstøp. (ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon som viser utførelse av tettesjikt må fremlegges for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i heltre med over-og underskap, samt høyskap og speil.

Bad har montert servant, dusj med forheng og blandebatteri for badekar.

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > BAD 2

! TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da det er fliser på vegg bak dusj mot tiltenkt badekar og fra soverom var det ved søking av skjulte konstruksjoner utslag på strømledning i vegg noe som gjør hulltaking for risikabel.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskum med kran av stål. Ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

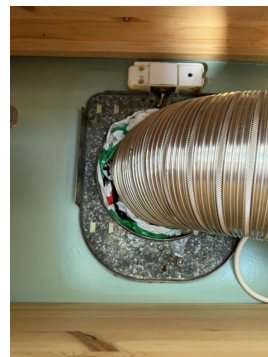
Det er registrert mangelfull tetting i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangelfull tetting i vegggjennomføring

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har montert servantskap i heltre. Gulv og vegger er belagt med fliser.

Toalettrom har montert servant og vegghengt klosett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTETASJE > WC

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etg har gulv av belegg og alte plater på vegger. Vvs-utstyr med montert klosett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber, rør-i-rør med plast til bad
Fordelerskap på rør i rør/plastrør på wc-rom i 1.etasje.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert uten byggeteknisk bakgrunn for en konkret tilstandsvurdering. For en fullstendig kontroll av anlegget, anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Avløpsrør av plast, dels jern/soil fra bad/wc.

Tilstandsgrad basert på alder, men avløpsrør er skjult og tilstand på avløpsrør eller etablering av lufting er derfor ikke kjent og må hensyntas.

Vurdering av avvik:

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

Støpejerns avløpsrør må påregnes utskiftning, registrert i sluk og trolig også bunnledninger.

Opplyst om at det kan forekomme lukt på bad fra sluk vinterstid, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning i jern med stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Hovedvannledning og kran må etterhvert påregnes utskifting. Fra kjellerrom i fjøs er det montert vannledning og trykktank, registrert lekkasje på vannledning og dette skal forutsettes utbedret i rapport jmf eier som skulle utbedre skade etter befarings.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjon(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Montert varmtvannsbereder fra byggeår på 200 l.

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.

Må påregnes utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Elektrisk oppvarming med panelovner og luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, varmekabler i gulv belagt med fliser.
Strålevarmer på bad/wc.

Montert downlights belysning på bad og spotskinne på kontor.

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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i trappegang. Skiftet måler og foretatt elk kontroll i 2016.

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

Tilstandsrapport

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør foretas tilsyn av el-takst/elkontroll.

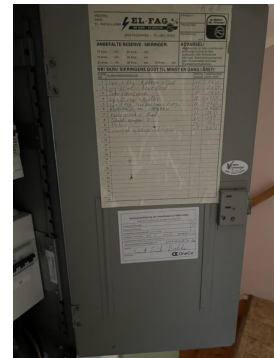
Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. (kostnadsavsetning for kontroll, eventuelle oppgradering/tiltak er ikke medtatt)

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringskap



Kursfortegnelse



Sikringskap

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere montert i 1.-og 2.etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Mangler i hver etasje

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Mangler i hver etasje

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 1U Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Drenering

Synlig drensplast på mur i tilbygg, ukjent på opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Drenering antatt fra byggeår og må etterhvert utskiftet ved evt. endring av fuktinnsig.

Drensplast på tilbygg, mangler klemlist og ved øvre østlig hjørne har skjøtet plast nedbøyd.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mangler klemlist/innpussing av drensplast på grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmurer av betong, innvendig samt delemurer i yton/lettbetong. Utvendig pusset og malt utførelse på mur.

Vurdering av avvik:

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

Registrert sprekkdannelser og setningskader i yton fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker i kjellermur



Tilstandsrapport



Sprekk i mur

TG IU **Terrengforhold**

Tomt rundt våningshus er opparbeidet hage med plen og div. beplanting/busker, ellers naturtomt/beite i skrående terreng ca 580 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og byggemelding fra 1979.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men preget av noe etterslep senere årene.

Beskrivelse

Garasje med garasjerom, verktøyrom og vedskjul.

Fundament er plate av betong på grunn. Vedskjul har yttervegger av uisolert bindingsverk med tømmermannskledning. Garasje med hovedkonstruksjon av bindingsverk og vegg mot grunn utført med plasstøpt betong.

Saltakkonstruksjon med takstoler og tekket med stålplater. Det er ikke montert takrenner.

Montert to skyveporter av stål, plassbygd dør til vedskjul.

Vedlikehold, mangler:

Fuktskade i delevegger. Utvendig generelt vedlikeholdsbehov. Slitasje på tekking.

Opplyst om det kan forekomme vann/is, trolig fra terreng/skrående terreng ovenfor og foran garasje med manglende fall fra bygning.

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Tidligere driftsbygning som ikke tilfredstiller dagens krav til dyrehold.

Grunnmurer og gjødselkjeller av plassbygd betong (og sparestein på opprinnelig del). Under tilbygget er det montert tett gjødselport. Fjøs i bindingsverk og lettklinker/mur som er pusset.

Tak av sperrer og sakser/åser. Tekket med bølgeeternitt, skifer og stålplater

Fjøset er bygget for mjølkeproduksjon og det er montert melkeanlegg med tilhørende teknisk anlegg. Innredninger (båser og binger) av galvanisert stål. Montert luftblander og ventiler i yttervegg. Fjøset er kledd med plater på vegger og himling. er det plater på vegger og himling.

Låve av bindingsverk med låvepanel og innvendig kjørebru som er åpen på begge sider ned til mellometasjen. Utvendig kjørebru av tre og gruset opp til bru. Både utvendig og utvendig kjørebru mangler sikring med godkjent rekkverk.

Mellometasje med høytørke som gulvareal på 90 m² og høyde 2,4 meter. To 2 siloer av tre med ukjent løsning for oppsamling av avrenning.

Vedlikehold, mangler:

Preget av elde og slitasje der det må påregnes betydelige påkostninger av ulike bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygd fjøs
------	---------	--------------

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

255 m²/224 m²

Enebolig: 6 Bod, Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, Kontor, 2 Toalettrom, 3 Soverom, Trapperom

Andre bygg: Garasje, Driftsbygning
Bruksareal andre bygg: 570 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for boliger i området, men det er lagt til at denne eiendommen har en beliggenhet utover disse, med størrelse/standard/tilstand lagt til grunn i vurderingen, dette er en spesiell eiendom der beliggenhet er stor relevans i verdien og er skjønnsmessig satt. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Raneisvegen 533 ,2900 FAGERNES 89 m ² 1970 3 sov	07-06-2022	1 990 000	2 350 000	0	2 350 000	26 404
2 Susvegen 28 ,2900 FAGERNES 184 m ² 1987 5 sov	26-09-2023	3 750 000	4 250 000	0	4 250 000	23 098
3 Øvrebygdsvegen 27 ,2900 FAGERNES 195 m ² 1975 4 sov	06-01-2020	3 200 000	4 200 000	0	4 200 000	21 538
4 Susvegen 24 ,2900 FAGERNES 233 m ² 1984 4 sov	20-06-2023	4 290 000	4 250 000	0	4 250 000	18 240
5 Raneisvegen 99 ,2900 FAGERNES 135 m ² 1971 2 sov	02-11-2020	2 000 000	1 850 000	0	1 850 000	13 704

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (stipulert)	Kr.	14 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 850 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Driftsbygning		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.	600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 610 000

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.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	77	31		108		
1.etasje	115			115		
Loftetasje	32			32		
SUM	224	31				
SUM BRA	255					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom , Kjellerrom 2, Kjellerrom 3, Kjellerrom 4, Kjellerrom 5	Bod	
1.etasje	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken , Bad/wc, Bad 2, Kontor , Wc , Soverom		
Loftetasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Wc		

Kommentar

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

Kjeller under opprinnelig del er medtatt som internt bruksareal da det er montert trapp jmf NS3940:2023 skal areal med intern adkomst medtas som et internt areal i bolig, men trapp tilfredstiller ikke krav til trapp med mellom etasjer, bratthet og manglende sikring. Dette må hensyntas og anbefales bruk av utvendig adkomst inntill trapp byttes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger fra opprinnelig våningshus datert 1961 og byggemelding i 1968. Det er avvik i størrelse og fasade utifra slik boligen fremstår idag. Tilbygg i 2012 er ikke kjent byggemeldt eller foreligger ferdigattest.

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: Soverom i loftetasjen er ikke godkjent for bruk til soverom eller etasje i sin helhet ikke egnet som rom for varig opphold,

pga manglende rømningsmuligheter da vindu er for lite og rømning ikke kan skje i sidenforliggende rom. Romnavn er gitt i rapport etter bruk på befaring.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.etasje		60		60		
SUM		60				
SUM BRA	60					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje , Verktøyrom, Vedskjul	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun mindre avvik med dør og vindu på langvegg, delevegg innvendig i garasje er inntegnet på tegning men ikke utifra slik det var på befaring med et rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Driftsbygning

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller						
1.etasje		290		290		
Mellomlåve		115		115		
Låve		105		105		
SUM		510				
SUM BRA	510					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gjødselskjeller	
1. etasje		Fjøsrom, Melkerom, Låve/lagerrom	
Mellomlåve		Lagerplass og høytørke	
Låve		Låve	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik det var i bruk på befaringstidspunktet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Dette er en driftsbygning som generelt er vanskelig å måle opp nøyaktig og areal kan derfor avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	147	108
Garasje	0	60
Driftsbygning	0	510

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
20.6.2022	Stian Hagen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	20	3		0	3334.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Raneisvegen 182

Hjemmelshaver

Eivind Lyseng

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Ranheimsbygda i Nord Aurdal kommune. Ligger usjenert til omsluttet av landbrukseiendommer/dyrkede areal, har gode solforhold og panoramautsikt utover Fagernes, Strandefjorden og dalføret. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 5 km. Fint turterreng i umiddelbar nærhet med bla. fine stier og turnett til Glennatinden, Køltjern mm.

Adkomstvei

Adkomst fra gruset privat vei, innkjørsel på tun og parkering i garasje eller på tunet.

Tilknytning vann

Vann fra privat brønn. (brønn eller plassering er ikke kjent, tilstand av brønn eller vannkvalitet er derfor ikke vurdert)

Tilknytning avløp

Avløp til nedgravd septiktank. (ukjent alder og tilstand er derfor ikke vurdert)

Regulering

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

Om tomten

Tomt rundt våningshus er opparbeidet hage med plen og div. beplanting/busker, ellers naturtomt/beite i skrående terreng ca 580 m.o.h.

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. denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 700 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	07.03.2024	Matrikelopplysninger	Innhentet	5	Nei
Situasjonskart	07.07.2022	Jmf kommunekart	Innhentet	1	Nei
Tidligere salgsprospekt fra 2021			Fremvist	0	Nei
Eier		Eier har ikke bebodd eiendommen og egenerklæring er derfor ikke utfylt. Opplysninger er gitt av eier per telefon	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 slitasjegrاد:** 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QR2163>

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