

Tilstandsrapport

📍 Oslovegen 1246, 2910 AURDAL

📖 NORD-AURDAL kommune

gnr. 98, bnr. 65

Markedsverdi

3 300 000

Areal (BRA): Enebolig 291 m², Garasje 45 m², Stabbur 20 m²



Befaringsdato: 15.08.2023

Rapportdato: 05.09.2023

Oppdragsnr.: 11138-1326

Referansenummer: DM1957

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2023298



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Gyldig rapport
05.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 tømrermestere 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 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- 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

Eiendommen er beliggende i sentralt til i Aurdal ved etablert boligområde i Nord Aurdal kommune. Det er gangavstand til Aurdal sentrum med matbutikk, bakeri og restaurant, samt offentlige kommunikasjonsmuligheter like ved. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot dalføret.

Boligeiendommens bebyggelsen består av enebolig, garasje/uthus og stabbur. (itillegg er det garasje bygget i 1934, ikke medtatt i rapport pga alder, slitasje og tilstand)

Boligen har en god standard på overflater og utstyr.

Boligen er oppført over tre etasjer og kjeller, byggeår er 1913 og betydelig renoveret/påkostet i 2010. Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til isolasjon, fuktsikring og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført.

Boligen er har foretatt kontinuerlig vedlikehold/oppgradering spesielt i 2010 og i god stand tatt alder i betraktning, men bemerket avvik som er påvist skyldes i all hovedsak normal elde og bruksslitasje med enkelte unntak.

For ytterligere opplysninger se rapport.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er ukjent, ikke synlig. Fundamentert med grunnmurer av steinmurer og betong med sparestein. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Yttervegger i laftet tømmer.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Takteking er av asfaltshingel, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

To fløyet hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. To fløyet terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til balkong fra trappegang.

Overbygd inngangsparti på 7 kvm. Oppført av betong belagt med skifer bruddheller og montert rekkverk.

Overbygd terrasse/balkong utifra trapperom i 2.etasje på ca 7 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med tregulv og montert rekkverk.

Terrasse overbygd ved nedsiden av vestlig hjørne og terrasseplating på gavlvegg ca 19 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med malt tregulv i opprinnelig terrasse og terrassebord på nyere terrasse.

Utvendig trappenedgang av trelemmer til kjeller med trappetrinn i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er belagt med laminatgulv. Fliser i entre, vaskerom og bad.

Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater. Laftet vegg i enkelte rom.

Himlinger er kledd med trepanel.

Kjeller rom har gulv av betong. Veggene har betong/mur og stein.

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 lage forekomster.

To teglsteinspiper, en er renoverert med innerrør. Etasjevedovn plassert i stue mot vest, peisovn i stue og skiferplater på gulv under ovner. Forblendet med fasadestein på pipe brannmurer.

Boligen har innvendig malt tretrapp fra 1 - til 2.etasje og fra 2.etasje til loftetasjen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og eldre dører av malt heltre.

Plassbygd garderober i trappegang.

Loftetasjen fremstår under arbeid med renoveringsbehov i sin helhet, deler av bygningsdeler er påbegynte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men faktura for membranarbeid er fremlagt.

Vegger er belagt med fliser, en vegg i laftet tømmer. Himling er kledd med malt trepanel.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, noe ujevnt fall til tilnærmet flatt fall. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Montert utslagsvask med kran og opplegg til vaskemaskin. Innredning med underskap og benkeplate ved utslagsvask, ellers høyskap av malt heltre.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er våtrom i tilstøtende rom.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men faktura for membranarbeid er fremlagt.

Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med trepanel.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall/høydeforskjell til hjelpesluk er 30 mm. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Montert vegghengt klosett, servant, badekar, dusj med glassbyggerstein og dusjdør.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i aldringsmalt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og fryse/ kjøleskap. Glassplate på vegg ved koketopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPELALROM

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom har fliser på gulv, vegger i malt trepanel og en vegg i laftet tømmer. Himling er kledd med malt trepanel. Montert klosett og servant, baderomsinnredning med servantskap og overskap, samt speil med belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast med rør i rør og åpne fordelerstammer plassert i kjeller. (anbefales etableres i fordelserskap eller rom med sluk) Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med stoppekran, varmekabel, vannfilter og vannmåler. Samt montert trykktank med trykkmanometer.

Utekran.

Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2010.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe plassert i kjøkken.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmekabler i entre, bad, toalettrom og vaskerom.

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i garderoberom i trappegang.

Fjernavleser er skiftet i 2017.

Opplyst om at det er foretatt eltilsyn 10.12.20, rapport er ikke fremlagt.

Montert brannvarslere og slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Garasje med garasjerom/bod.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler, tekket med bølgeblekk stålplater. Innvendig betonggulv, vegger og himling er dels kledd og dels uinnred. Skyveport av tre.

Stabbur over to etasjer benyttet som lagerplass. Oppført i laftet tømmer. Fundament av trenabber. Saltakkonstruksjon av tre, tekket med skifer. Ytterdør av tre. Innvendig tregulv, vegger i laftet tømmer og trepanel i himling.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	356 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	291 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	38	0	38
1.etasje	83	77	6
2.etasje	103	103	0
Loftetasje	67	0	67
Sum	291	180	111
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	45	0	45
Sum	45	0	45
Stabbur			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	0	0	0
2.etasj	20	0	20
Sum	20	0	20

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, trolig som følge av alder. Ikke kjent om det foreligger forhold som bør omsøkes, bruk av rom/areal er satt utifra slik bolig fremsto på befaring og endering utover dette bør søknadsbehov undersøkes.

Garasje

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

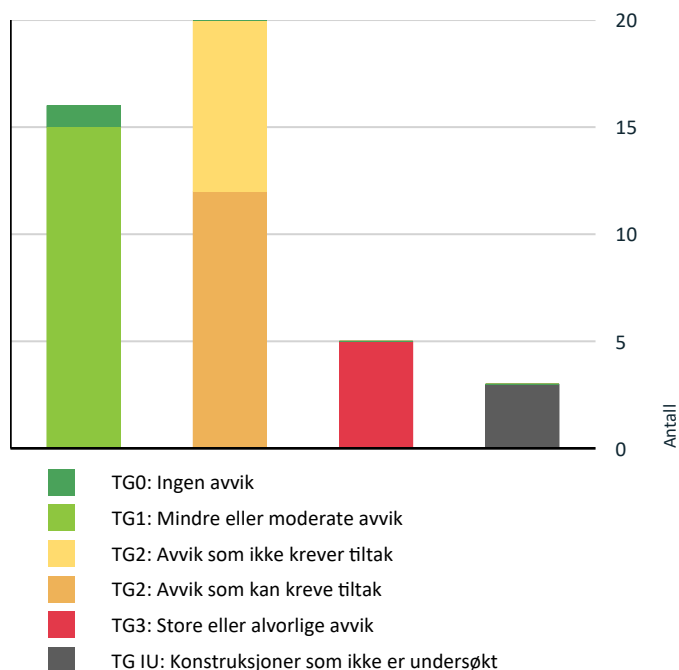
Garasje er byggemeldt som uthus er avvik i fasade og bruk av bygning.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

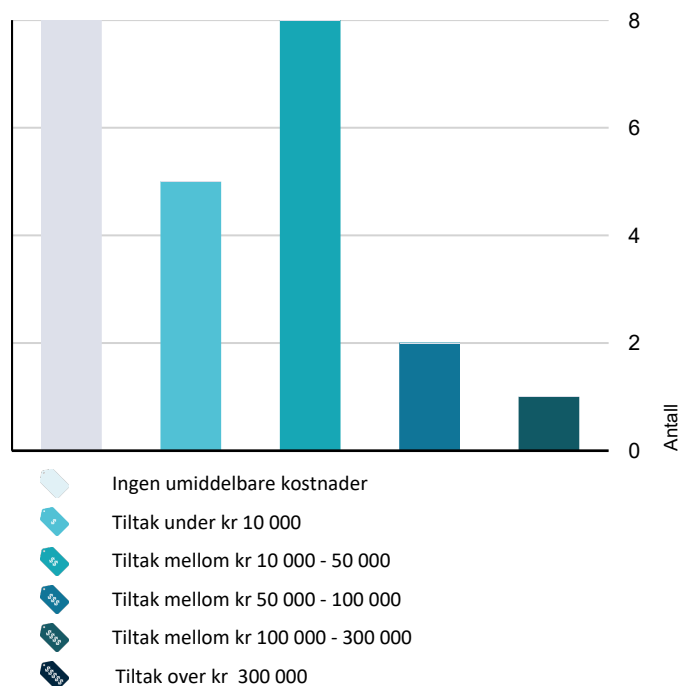
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer eiendommen med gårds-og bruksnr. 98/65 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.

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 > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trelemmer er preget av fukt og stedvis råte. Trinn har sprekkannekser og utsig av masse.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - loftetasje

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

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

Det er ikke registrert drenering rundt grunnmur/bygning, som følge av innvendige anmerkninger fra kjeller med fuktinnslag. Samt setningskader som kan forekomme ved fukt/frost og jordtrykk. Drenering med utskifting av masser og etablering av avskjærings/dreneringsgrøft også i terreng ovenfor etablert gressplen anbefales. Terrengfall fra mur/bygning er begrenset og anbefaler terrengjustering.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Bemerket mose på tekkning.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvis lekkasjer.

Bemerket lekkasje ved grad, der hjørne har løsnet. Mangler tilkomst/stigetrinn på en pipe.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er bemerket råte i nedkant av bunnstokk bla ved sørlig hjørne, begrenset kontroll av vegger pga høyde. Anbefales nærmere undersøkelse av laftekonstruksjoner og utsatte utstikk/nøv med fare fuktpåkjenning. Registrert påbegynnende vedlikeholdsbehov der dette etterhvert må påregnes.

Utsatt ved overganger og lafteknutter bør undersøkes og vedlikeholdes jevnlig for å unngå fuktpåkjenninger. (ikke undersøkt/tilstandsvurdert pga begrenset tilgjengelighet) Eier opplyser om at det er foretatt behandling av muggsopp-drepemiddel i utsatte områder.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer av ulike årstall, må hensyntas alder på de eldste vinduene fra 80-tallet. Vedlikeholdsbehov av vinduer, omramning og vannbrett med avflassing/utskiftingsbehov.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrassedør er fra 1980, behov for vedlikehold. Ytterdør til bod og kjeller bør skiftes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Vedlikeholdsbehov av opprinnelige gulv, gulv er av malt ellers ubehandlet trevirke med fare for fuktpåkjenning.

Rekkverk på terrasse mot vest er for lavt ihenhold til krav, samt manglende rekkverk på terrasse ved terrasseplating på gavlvegg som er over 50 cm fra terreng.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sprekker i brannmur bemerket fra hovedsoverom.

Det er foretatt tilsyn av feier i 2021, bemerket to avvik der det ene er utbedret. Gjenstående avvik er manglende utkraging i tak/etasjegjennomføring av pipeløp der avstand til brennbart materiale er for kort ihenhold til krav. Må foretas tiltak med renovering av pipe med innerør for å oppfylles krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Eldre trapp med slitasje stedvis, tiltaksbehov kan vurderes.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Loftetasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik er kommentert.



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert sprekke-dannelser og utglidinger av mur, tiltaksbehov vil være nødvendig men anbefales tilsyn under tid og evt. nærmere undersøkelser vil tiltaksbehov avklares. Tiltaksbehov på overside og kontroll av jordtrykk bør kontrolleres. Stedvis forvitring av mur, trolig alder og fukt påkjennning over tid som årsak, tiltak må foretas og årsak for å fremskyve betydlige tiltak foretas som midlertidig løsning. (tiltaksbehov bør sees sammenheng med utbedring av avvik nevnt i punktdrenering)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter, lufting er derfor ukjent.

Innvendig er loftetasjen under renovering, stedvis skiftet isolasjon og ellers trolig flisfylling. Tiltaksbehov kan ikke utelukkes heller i selve konstruksjonen. (loftetasjen er ikke oppvarmet vinterstid. Ikke kjent om kondens eller isdannelse på tekking, fare for at dette kan forekomme ved benyttelse og etasjen kan kun tas i bruk etter etasjen er ferdig renoveret og konstruksjoner er tilstrekkelig isolert/luftet)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Preget av elde og setninger, tiltak bør sees i sammenheng med bruk og tiltaksbehov på bygning da det anbefales fjernet.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 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.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Fra sluk ble det registrert tettesjikt av smøremembran og slukmansjett korrekt under klemring.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

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

Vannrør er ført i yttervegg til klosett, anbefales at det bør ettersees vinterstid.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt. En flis har bom (hullrom) i ovegang dør og bør holdes under tilsyn. Fra begge sluk ble det registrert smøremembran og slukmansjett korrekt under klemring.



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1913

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og tidligere takstrappert.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Renovert og betydelig påkostet	Der bla. 1 og 2.etasje ble totalrenovert innvendig. (arbeid i loftetasje er påbegynt og gjenstår betydelig arbeid) Enkelte vinduer, dører og tak mm.
------	--------------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekking er av asfaltshingel, innsisert fra bakkenivå.



Mose på tekking

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Bemerket mose på tekking.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat medtatt for vedlikehold, fjerning av mose.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

! TG 2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.



Hjørne i grad på nedside var løsnet



Bør foretas bortledning av takvann vekk fra bygningskropp for å unngå oppfukning mot bygning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Bemerket lekkasje ved grad, der hjørne har løsnet.
Mangler tilkomst/stigetrinn på en pipe.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger i laftet tømmer.

Tilstandsrapport



Registrert råte i bunnstokk, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak av skade, årsak med kontroll om bortledning av vann vekk fra overgang mur/yttervegg bør foretas for å unngå kaptal r psug fra mur. Ytterligere tiltak enn det som er medtatt kan ikke utelukkes for forhindre fukt på konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er bemerket råte i nedkant av bunnstokk bla ved s rlig hjørne, begrenset kontroll av vegger p a høyde. Anbefales nærmere undersøkelse av laftekonstruksjoner og utsatte utstikk/n v med fare fuktpåkjenning. Registrert påbegynnende vedlikeholdsbehov der dette etterhvert må påregnes.

Utsikk ved overganger og lafteknutter bør undersøkes og vedlikeholdes jevnlig for å unngå fuktpåkjenninger. (ikke undersøkt/tilstandsvurdert p a begrenset tilgj ngelighet) Eier opplyser om at det er foretatt behandling av muggsopp-drepemiddel i utsatte områder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eksakt kostnadsestimat er ikke medtatt, men må påregnes etter nærmere undersøkelse og estimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft



Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke undersøkt p a manglende inspeksjonsmuligheter, lufting er derfor ukjent.

Innvendig er loftetasjen under renovering, stedvis skiftet isolasjon og ellers trolig flisfylling. Tiltaksbehov kan ikke utelukkes heller i selve konstruksjonen. (loftetasjen er ikke oppvarmet vinterstid. Ikke kjent om kondens eller isdannelse p a tekking, fare for at dette kan forekomme ved benyttelse og etasjen kan kun tas i bruk etter etasjen er ferdig renoveret og konstruksjoner er tilstrekkelig isolert/luftet)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltaksbehov må vurderes oppmot nevnte avvik. (kostnadsestimat er ikke medtatt)

Vinduer



Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.



Slitasje med vedlikeholdsbehov av vinduer



Slitasje med vedlike/tiltaksbehov av vannbrett og omramning



Opprinnelig vindu i kjeller, utetthet som er midlertidig tettet med isolasjonsmatte

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer av ulike årstall, må hensyntas alder p a de eldste vinduene fra 80 -tallet.

Vedlikeholdsbehov av vinduer, omramning og vannbrett med avflassing/utskiftingsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører



Tilstandsrapport

To fløyet hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. (tg1)
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.
To fløyet terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til balkong fra trappegang. (tg1)



Slitasje på terrassedør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør er fra 1980, behov for vedlikehold.
Ytterdør til bod og kjeller bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Overbygd inngangsparti på 7 kvm. Oppført av betong belagt med skifer bruddheller og montert rekkverk.

Overbygd terrasse/balkong utifra trapperom i 2. etasje på ca 7 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med tregulv og montert rekkverk.

Terrasse overbygd ved nedsiden av vestlig hjørne og terrasseplating på gavlvegg ca 19 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med malt tregulv i opprinnelig terrasse og terrassebord på nyere terrasse.



Tiltaksbehov av opprinnelig terrassegulv



Manglende rekkverk på nyere terrasse som er over 50 cm til terreng

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Vedlikeholdsbehov av opprinnelige gulv, gulv er av malt ellers ubehandlet trevirke med fare for fuktpåkjenning.

Rekkverk på terrasse mot vest er for lavt ihenhold til krav, samt manglende rekkverk på terrasse ved terrasseplating på gavlvegg som er over 50 cm fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

! TG 3

Utvendig trappenedgang av trelemmer til kjeller med trappetrinn i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trelemmer er preget av fukt og stedvis råte. Trinn har sprekkannekser og utsig av masse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

! TG 2

Enkel utv.bod trolig tidligere kjøkkeninngang bygget inntil bolig i enkle konstruksjoner med støpt dekke av betong, ellers uinnred. Tidligere åpning/dør mot bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Preget av elde og setninger, tiltak bør sees i sammenheng med bruk og tiltaksbehov på bygning da det anbefales fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltaksbehov bør vurderes.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Gulv er belagt med laminatgulv. Fliser i entre, vaskerom og bad. Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater. Laftet vegg i enkelte rom.

Himlinger er kledd med trepanel.

Normal slitasjegrad utifra alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue 1.etasje. Disse viser 10 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik og 15 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 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

- Andre tiltak:

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

Etasjeskille/gulv mot grunn - loftetasje

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i trappegang i loftetasjen. Disse viser 80 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik og 120 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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 lage forekomster.

Vurdering av avvik:

- 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.

Pipe og ildsted

TG 2

To teglsteinspiper, en er renoverert med innerrør.

Etasjevedovn plassert i stue mot vest, peisovn i stue og skiferplater på gulv under ovner. Forblendet med fasadestein på pipe brannmur.

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



Sprekker i brannmur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker i brannmur bemerket fra hovedsoverom.

Det er foretatt tilsyn av feier i 2021, bemerket to avvik der det ene er utbedret. Gjenstående avvik er manglende utkraging i tak/etasjegjennomføring av pipeløp der avstand til brennbart materiale er for kort ihenhold til krav. Må foretas tiltak med renovering av pipe med innerør for å oppfylles krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

(kostnadsestimat kan avvike)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 3

Kjeller rom har gulv av betong. Veggene har betong/mur og stein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport



Gulv på grunn har fukt og fuktutslag ved fuktmåletaking



Yttermur har fukt og fuktutslag ved fuktmåletaking



Stendere for børester til bjelker er satt på gulv i kjeller og preget av oppfukting



Sprekker og utgliding av mur, jordtrykk og utvendige masser bør undersøkes

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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

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. Kun medtatt for enkelte lokale tiltak.

Fuktsikringstiltak bør sees i sammenheng med drenering utvendig og fuktsikring på oversiden av bygning. Samt bør det foretas tilsyn av avvik på murkonstruksjoner der tiltaksbehov etterhvert kan være nødvendig. Luke til tidlige kjellerluke via gulv er blendet, anbefaler isolering mm.

Det er foretatt enkle oppstøtninger av bjelke mot etasjeskille og stendere ned på gulv. Ikke egnet kan det kan forekomme fuktpåkjenning fra grunn, samt at det anbefales bærebjelke over hele lengden lagt ann på yttermur.

Store sprekker og setninger/utgliding i betonggulv. Vegger/grunnmur har stedvis sprekkeformasjoner og utgliding med skjevhet der det er behov for tiltaksbehov.

(kostnadsestimat kan avvike)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har innvendig malt tretrapp fra 1 - til 2. etasje og fra 2. etasje til loftetasjen.



Åpning mellom spiler på rekkverk er over dagens krav



Rekkverkshøyde er under dagens krav

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Eldre trapp med slitasje stedvis, tiltaksbehov kan vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

(tiltaksbehov bør også tillegges sees i sammenheng med dagens krav til sikkerhet mm)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og eldre dører av malt heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Loftetasje

TG 2

Loftetasjen fremstår under arbeid med renoveringsbehov i sin helhet, deler av bygningsdeler er påbegynte. Må påregnes betydelige påkostninger for å få etasjen i bruk. Taksten medtar etasjen som lagerrom da romnavn er satt utifra bruk på befaringstidspunkt. Etasjeskille har flisfylling, ikke kjent om det er foretatt tiltak i øvrige etasjeskille, men tiltak må påregnes.

Bemerket råte i bærebjelke.

Vinduer må skiftes.

Vindu må skiftes og det bør foretas etablering av rømningsvei/brannstige ved endret bruk av rommene til rom for varig opphold.

Registrert spor etter mus/skadedyr, ukjent tilstand i øvrige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik er kommentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må foretas tiltaksbehov ved endret bruk eller bruk av etasjen.

Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygd garderobeskap i trappegang.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men faktura for membranarbeid er fremlagt.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er belagt med fliser, en vegg i loftet tømmer. Himling er kledd med malt trepanel.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, noe ujevnt fall til tilnærmet flatt fall. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov, men bør holdes tilsyn.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. (faktura for membranarbeid er fremlagt)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt. Fra sluk ble det registrert tettesjikt av smøremembran og slukmansjett korrekt under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Montert utslagsvask med kran og opplegg til vaskemaskin. Innredning med underskap og benkeplate ved utslagsvask, ellers høyskap av malt heltre.

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er våtrom i tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men faktura for membranarbeid er fremlagt.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med trepanel.



Vindu er plassert i våtsone

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er ført i yttervegg til klosett, anbefales at det bør ettersees vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Avvik er omhandlende ved badekar der vindu er plassert i våtsone, bør holdes under tilsyn ved bruk og ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov. (fare ved bruk ved vannsøl/sprut eller endret bruk kan tiltaksbehov være nødvendig)

Overflater Gulv

! TG 1

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall/høydeforskjell til hjelpesluk er 30 mm. Fall er i henhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. (faktura for membranarbeid er fremlagt)



Fra begge sluk var slukmansjett korrekt under klemring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt. En flis har bom (hullrom) i overgang dør og bør holdes under tilsyn. Fra begge sluk ble det registrert smøremembran og slukmansjett korrekt under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Montert vegghengt klosett, servant, badekar, dusj med glassbyggerstein og dusjdør. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning.

Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

KJØKKEN

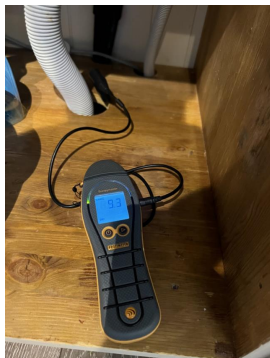
1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

Overflater og innredning

! TG 1

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning i aldriagsmalt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og fryse/ kjøleskap. Glassplate på vegg ved koketopp.



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap er det ikke fuktutslag



Ved fuktmåletaking av gulv foran innrending er det ikke fuktutslag

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Funksjonstestet ved bruk av papirark.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 3

Toalettrom har fliser på gulv, vegger i malt trepanel og en vegg i laftet tømmer. Himling er kledd med malt trepanel. Montert klosett og servant, baderomsinnredning med servantskap og overskap, samt speil med belysning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannrør av plast med rør i rør og åpne fordelerstammer plassert i kjeller. (anbefales etableres i fordelserskap eller rom med sluk)

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Hovedvannledning av plast med stoppekran, varmekabel, vannfilter og vannmåler. Samt montert trykktank med trykkmåner. Utekran.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2010.

Andre installasjoner

! TG 1U

Oppvarming med strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe plassert i kjøkken. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i entre, bad, toalettrom og vaskerom.

Elektrisk anlegg

! TG 1

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i garderobeskap i trappegang. Fjernavleser er skiftet i 2017. Opplyst om at det er foretatt eltilsyn 10.12.20, rapport er ikke fremlagt.

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

Branntekniske forhold

! TG 0

Montert brannvarsler og slukkeutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 3

Drenering er ukjent, ikke synlig.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert drenering rundt grunnmur/bygning, som følge av innvendige anmerkninger fra kjeller med fuktinnsig. Samt setningskader som kan forekomme ved fukt/frost og jordtrykk. Drenering med utskifting av masser og etablering av avskjærings/dreneringsgrøft også i terreng ovenfor etablert gressplen anbefales. Terrengfall fra mur/bygning er begrenset og anbefaler terrengjustering.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Fundamentert med grunnmurer av steinmurer og betong med sparestein.



Forvitring av mur

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekkdannelser og utglidinger av mur, tiltaksbehov vil være nødvendig men anbefales tilsyn under tid og evt. nærmere undersøkelser vil tiltaksbehov avklares. Tiltaksbehov på overside og kontroll av jordtrykk bør kontrolleres. Stedvis forvittringer av mur, trolig alder og fuktpåkjenning over tid som årsak, tiltak må foretas og årsak for å fremskyve betydlige tiltak foretas som midlertidig løsning. (tiltaksbehov bør sees sammenheng med utbedring av avvik nevnt i punktdrenering)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Må holdes under tilsyn der betydlige tiltaksbehov kan forekomme. (kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse

Garasje med garasjerom/bod.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler, tekket med bølgeblikk stålplater. Innvendig betonggulv, vegger og himling er dels kledd og dels uinnred. Skyveport av tre.

Vedlikehold, mangler:

Slitasje på tekking med rust og spikeropptrekk. Støttemur på overside har rast stedvis, anbefaler nærmere undersøkelse av mur/grunn ved garasje og tiltak.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Fylt opp masser rundt ved hjørne på bygning, gjerde fra garasje mot bolig og montert skyveport.
------	---------------	---

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1915

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier som henviser til tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse

Stabbur over to etasjer benyttet som lagerplass. Oppført i laftet tømmer. Fundament av trenabber. Saltakkonstruksjon av tre, teknet med skifer. Ytterdør av tre.

Innvendig tregulv, vegger i laftet tømmer og trepanel i himling.

Vedlikehold, mangler:

Skjevheter i nabber.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

291 m²/180 m²

Enebolig: 6 Bod, Entré, Kjøkken, 2 Stuer, Toalettrom, 2 Kott, Trapperom, Bad, Vaskerom, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje, Stabbur

Bruksareal andre bygg: 65 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søreisvegen 30 ,2910 AURDAL 88 m² 1977 3 sov	20-02-2023	2 750 000	2 600 000	0	2 600 000	29 545
2 Søreisvegen 18 ,2910 AURDAL 127 m² 1975 3 sov	20-09-2022	3 000 000	2 550 000	0	2 550 000	20 079
3 Juvevegen 9 ,2910 AURDAL 145 m² 1981 3 sov	31-05-2022	2 650 000	2 700 000	0	2 700 000	18 621
4 Søreisvegen 27 ,2910 AURDAL 178 m² 1984 4 sov	30-08-2022	2 750 000	3 135 000	0	3 135 000	17 612
5 Middelskulevegen 51 ,2910 AURDAL 192 m² 2006 4 sov	03-08-2022	3 350 000	3 350 000	0	3 350 000	17 448
6 Oslovegen 1285 ,2910 AURDAL 118 m² 1947 2 sov	16-01-2023	0	2 050 000	0	2 050 000	17 373
7 Aabelbakkin 13 ,2910 AURDAL 172 m² 1976 4 sov	12-10-2021	2 750 000	2 810 000	0	2 810 000	16 337
8 Aabelbakkin 7 ,2910 AURDAL 177 m² 1976 5 sov	12-02-2023	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	15 537

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	Kr.	9 057
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 310 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

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.	3 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	38	0	38		Kjellerrom , Kjellerrom 2, Kjellerrom 3
1.etasje	83	77	6	Entré , Kjøkken/spisestue, Stue , Stue 2, Toalettrom	Kott , Bod
2.etasje	103	103	0	Trapperom , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Loftetasje	67	0	67		Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	291	180	111		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, trolig som følge av alder. Ikke kjent om det foreligger forhold som bør omsøkes, bruk av rom/areal er satt utifra slik bolig fremsto på befaring og endering utover dette bør søknadsbehov undersøkes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	45	0	45		Garasje
Sum	45	0	45		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasje er byggemeldt som uthus er avvik i fasade og bruk av bygning.

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:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	0	0	0		Bod
2.etasj	20	0	20		Bod
Sum	20	0	20		

Kommentar

1.etasje har ikke medtatt areal da takhøyde er variabel fra 1,89-1,91 m som dels er under krav til takhøyde for målbart areal, gulvareal for etasjen er 17,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2023	Stian Hagen	Takstingeniør
	Anne Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	98	65		0	3782.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Oslovegen 1246

Hjemmelshaver

Anne Knutsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sentralt til i Aurdal ved etablert boligområde i Nord Aurdal kommune. Det er gangavstand til Aurdal sentrum med matbutikk, bakeri og restaurant, samt offentlige kommunikasjonsmuligheter like ved. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot dalføret. Det er fint barnevennlig området, med turmuligheter i nærheten både sommer og vinter. Kort avstand til Valdres Alpinsenter som ligger mot Danebu.

Adkomstvei

Adkomst med avkjørsel fra E16, gruset innkjørsel og parkering i garasje eller på eiendommen. (beliggende ovenfor E16, noe støy må påregnes) (nabo har sin adkomstvei over deler av eiendom, lagt til grunn veirett til denne eiendommen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (jmf kommunale opplysninger det ikke registrert, opplyst om at det er foretatt grunnboring av vannkilde i 2011, konkret løsning bør undersøkes)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen med bevaring kulturmiljø, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt i skrående terreng, fint opparbeidet hage med gressplen og diverse beplantning, buskevekster og hekk mot vei. Bratt terreng ovenfor bolig bestående av naturtomt med lauvskog.

Jmf kommunekart er deler av eiendommen ovenfor boligen avsatt som skredfareområde, for ytterligere opplysninger se rapport. Jmf eier er det foretatt kontroll av geolog ovenfor eiendom og nedenfor naboeiendom som er landbrukseiendom. (rapport ikke fremlagt)

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.

(eiendommen ble påført skader av bla. innkjørselsvei under uværet Hans og ellers skader i område, dette skal jmf eier utbedres før evt. salg/overtakelse og er forutsatt utført i rapporten)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Matrikelopplysninger	Gjennomgått	6	Nei
Eier		Tilstede på befaring	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst fra 2021			Gjennomgått	0	Nei
Feierapport fra 2021			Gjennomgått	0	Nei
Faktura utført arbeid håndverker membran på bad fra 2010			Ikke gjennomgått	0	Nei
Faktura utført arbeid håndverker rørleggerarbeid 2011			Ikke gjennomgått	0	Nei
Faktura utført arbeid håndverker terrasse, gjerde og garasjeport ved garasje fra 2022			Gjennomgått	0	Nei
Forsikringsbevis			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Jmf kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Faktura utført arbeid håndverker trappeløp fra 2021			Ikke gjennomgått	0	Nei
Faktura utført arbeid håndverker trefelling fra 2023.			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 fuktnnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/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/DM1957>

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