

Tilstandsrapport

📍 Brudalen 84, 2870 DOKKA

📖 NORDRE LAND kommune

gnr. 113, bnr. 88

Markedsverdi

2 300 000

Areal (BRA): Enebolig 123 m², Stabbur 36 m², Låve med fjøs 170 m²



Befaringsdato: 04.09.2023

Rapportdato: 14.09.2023

Oppdragsnr.: 20280-1251

Referansenummer: DC5223

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



Gyldig rapport
14.09.2023

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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst,

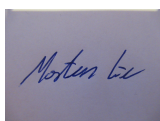
Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og

Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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

Gammel husmannsplass som er bebygd med bolig, stabbur, låve og fjøs fra antatt tidlig 1800 tallet. Boligen er oppgradert mye senere år. De andre bygningene har renoveringsbehov.

Enebolig - Byggeår: 1800

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med plater av metall som iht opplyst ble lagt nye i ca 1978.

Takrenner og nedløp er montert nytt i 2023.

Boligen er opprinnelig et tømmerhus som er tilbygd inngangsparti med bad i 1978 og tilbygd et soverom i 2018 iht opplyst.

Tømmerkonstruksjonen er svært gammel og trolig da fra rundt 1800, men avvik på alder er påregnelig da det er stor usikkerhet når bygninger blir så gamle.

Gamle tømmerkonstruksjoner har normalt noe fukt- råteskader inne i konstruksjoner og derfor dem er kledd.

Boligen er iht opplyst eterisolert, rettet opp og ny kledning montert i 2013. Opplyst at det er variert tykkelse på isolasjon fra 10 cm og tykker.

Takkonstruksjon av tre med sperrer fra byggeår og senere tilbygging. Del av konstruksjon er lukket, da del av loft er innredet.

Kaldloft over del med flat himling og her synse det at konstruksjonen er etterisolert. Undertak av trebord hvor det synes å være armert undertakplast over.

Ventiler i gavler for lufting. Noen synlige skjøplder i konstruksjonen etter eldre lekkasjer, men ingen tegn til nyere lekkasjer.

Boligens vinduer med isolerglass er i all hovedsak skiftet i 2013 og 2021.

Datering i glass viser produksjonsår 2011-2021 med unntak av 1 lite vindu i trappegang som er datert 1975.

Boligens adkomstdør har malte overflater og glassfelt. Montert ny i 2013, men datert 2011.

Verandadør ut fra stue er datert 2011, men skiftet 2013.

Verandadør ut fra soverom er en eldre dør datert 1990 og denne har slitasje.

Stor romslig veranda bygd ny i 2015-2016 av eier. Tak over del av veranda mot syd.

Rekkverk med høyde 0,9m hvor det på veranda er åpent i begge ender ut til hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater er for hovedplan oppgradert etter 2013.

2 etg er også noe oppgradert, men her er det noe mindre gjenstående arbeider.

Gulv har overflater med heltre, laminat og fliser. Vegger og himlinger belagt med malte plater og panel.

Trebjelkelag mellom plan.

Tilbygg har iht opplyst støpt plate med tilfarere.

Bjelkelag er synlig fra undersiden i kjeller hvor det synes at det er isolert i senere tid.

Det er ikke tilkomst til hele kjeller slik at evt tilstand under del som er lukket er ikke vurdert.

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Særlig høy.

Murt pipe som er sentrert i den opprinnelige delen.

Sotluke på kjøkken.

Pipe er iht opplyst renoverert av tidligere eier.

Pipe har over tak heldekkende beslag.

Nyere peisovn i stue, gml vedovn på kjøkken er plassert på sokkel med murstein under. Noe ufagmessig pga plassering og avstand til brannmur bak på siden.

Det er kjeller under boligens kjøkkendel, men høyde < 1,9m Benyttes til noe teknisk.

Kjeller under resten av boligen har ikke tilkomst eller innspeksjonsmulighet.

Malt trapp av tre mellom plan av ukjent alder.

Innvendige dører av variert alder og utførelse.

Malte profilerte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad bygd nytt i perioden 2020-2023 da det ble fullført i 2023.
Arbeider er iht opplyst utført av fagfolk og det er fremvist kvittering fra bygningsfirma, rørlegger og elektriker.
Da eier ikke bor eller har bodd i boligen på lengre tid, så er badet sterkt begrenset benyttet.
Belegg på gulv, gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt himling.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og spalte under dør.
Badet er innredet med dusj på vegg hvor det er glassvegger som kan legges inn, wc, servant med skap og plass til vaskemaskin.
Vegger belagt med våtromsplater. Malt MDF panel i himling.
Gulv med belegg og varmekabler.
Målt fall fra gulv uk terskel til sluk på 30mm.
Belegg på gulv som membran.
Sluk av plast.
Kvittering for rørlegger fremlagt.
Badet er innredet med dusj på vegg og dusjvegger, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Da bad / våtsone er mot tømmerkonstruksjon så er det ikke borret hull i vegg.
Opplyst at badet er tilnærmet nytt og dusj ikke benyttet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken ble renoveret i 2013 av lokal snekker.
Innredning av heltre med profilerte overflater og laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.

Ventilator montert over platetopp og denne fører avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vannrør er skiftet i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.
Det er benyttet plastrør med vararør som er ført til kjeller hvor stoppekran og bereder er plassert. Evt lekkasjevann føres til kjeller og trekkes der ned i grunn.
Avløpsrør av plast som er montert nytt ved oppgradering.
Opplyst at det er lufting over tak.
Arbeider utført av rørlegger iht opplyst.
Boligen har naturlig ventilering med ventiler i yttervegg i de fleste rom.
Bereder fra 2014 plassert i kjeller under luke på kjøkken.
Boligens elektriske anlegger oppradert i senere tid.
Sikringsskap med automatsikringer ble montert nytt i 2017.
Anlegget er oppgradert i perioden 2017-2023 iht opplyst og fremlagt dokumentasjon.
Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Antatt løsmasser i grunn
Antatt naturlig drenering med avrenning i grunn da det ikke er noen tegn til drenering.
Det er ikke noen tegn i kjeller til at det er problemer med fukt slik at evt drenering ut fra dagens situasjon ikke er å anse som nødvendig da dette bolig er svært gammel.
Grunnmur av naturstein som er tørrmurt for den opprinnelige delen og betong for tilbygg.
Eiendommen er forholdsvis flat, men lokalt noe feil fallforhold mot konstruksjoner.
Privat vann og avløp.
Opplyst at vannledning fra borrebrønn ble skiftet ved boring i 2019.
Avløpsrør av plast/pvc fra bolig og ut til kum antas å være fra 1978.
Opplyst at anlegget fungerer godt.
Privat avløpsanlegg med betongkum i hagen.
Opplyst at det er 2 betongkummer og antatt spredegrøfter, men gamle anlegg har også synkekum slik at det er påregnelig med noe usikkerhet.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	329 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	123 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedplan	92	92	0
Loftsplan	31	31	0
Sum	123	123	0
Stabbur			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Plan	36	0	36
Sum	36	0	36
Låve med fjøs			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Plan	170	0	170
Sum	170	0	170

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller innhentet tegninger av boligen

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

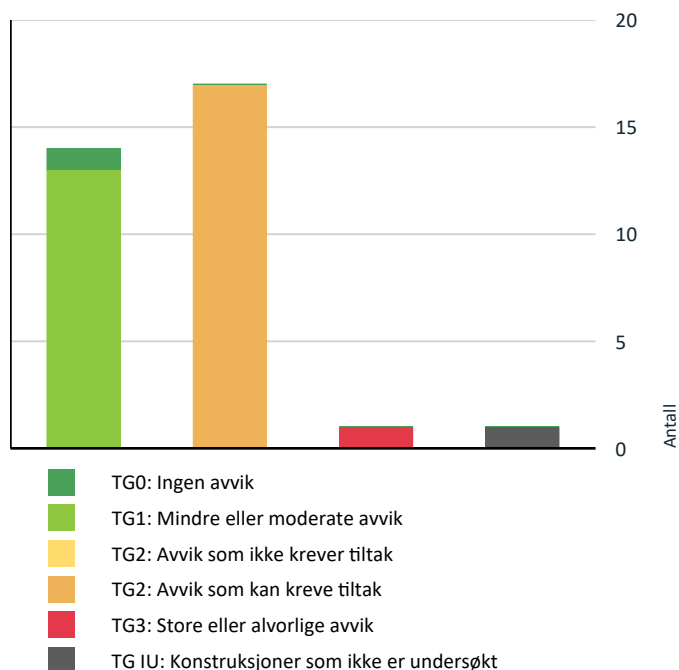
Låve med fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

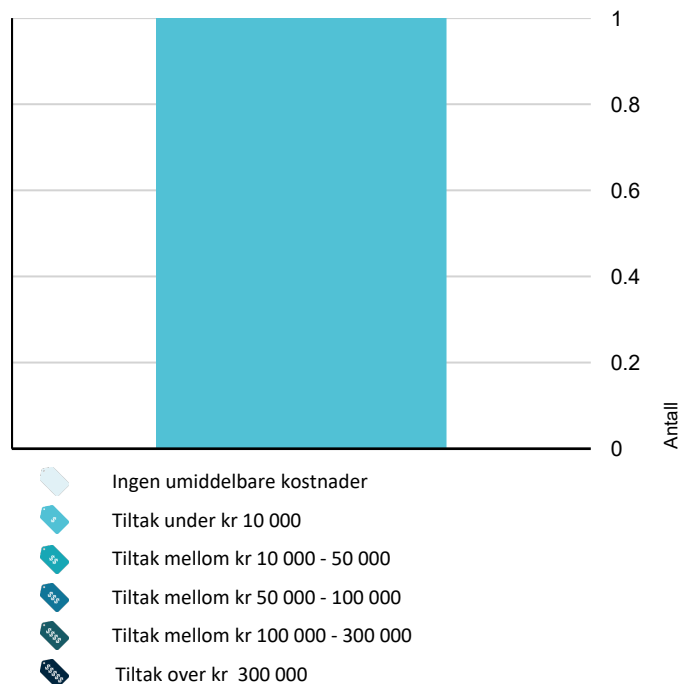
Sammendrag av boligens tilstand

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

Opplysninger benyttet i takst gitt av eier ved befaring og oversendt dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takvinkelen er for liten til denne typen tekking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er observert noe rust i overflater, noe løs innfesting, noen bulker og avflasing. Observert fukt- råte på vindski.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler takrenne/beslag/nedløp på et lite felt.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påregnelig at man kan finne gamle fuktskader i slike gamle konstruksjoner, men dem er lokalt utbedret og ny kledning har normalt medført at det tørker opp og ikke utgjør noen problemer ut fra dagens bruk og overflater. Det er ikke kjent om det er noe slikt her, men påregnelig.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er på loft synlig at det tidvis kan være noe mus.

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

Det er avvik:

Det er for gulv i entre registrert noe bom / løse fliser.
Noe gjenstående arbeider med avslutninger i 2 etg.

! 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.
Det er avvik:

Det er registrert benyttet plast på undersiden av bjelkelaget mot kjeller.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Vedovn på kjøkken mangler det brannmur ut på siden bak ovn.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.
Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det ble ved befaring registrert noe fukt på gråsteinsmuren.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert noe manglende fuging i underkant plater.

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

Det er avvik:

Da det er heltre innredning så er det noen glipper og det er behov for mindre justeringer.

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

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

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

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmur under tilbygd soverom er noe pigget for tilpassning.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1800

Kommentar
Opplyst som ca i Norske Gardsbruk

Anvendelse
Enebolig

Standard

Enebolig som er betydelig oppgradert senere år. Opprinnelig tømmerhus over 1 1/2 etg trolig fra rundt 1800 som er tilbygd inngangsparti med bad i 1978 og tilbygd soverom i 2018. Tilbyggene er oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med trepanel. Romslig veranda hvor del mot syd er overbygd. Boligen holder god standard.

Vedlikehold

Boligen er betydelig oppgradert i senere tid.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Inngangsparti med bad
2018	Tilbygg	Soverom
2015	Tilbygg	Veranda med takoverbygg oppført 2015-2016
2013	Modernisering	Ny utvendig kledning og etterisolert
2013	Modernisering	Skiftet de fleste vinduer og dører i perioden 2011-2021
2023	Modernisering	Nytt bad.
2013	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2014	Modernisering	Ny bereder
2017	Modernisering	El-anlegg inkludert nytt skap med automatsikringer.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekt med plater av metall som iht opplyst ble lagt nye i ca 1978.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er observert noe rust i overflater, noe løs innfesting, noen bulker og avflasing.

Observert fukt- råte på vindski.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Skifte treverk med råte.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp er montert nytt i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler takrenne/beslag/nedløp på et lite felt.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Montere der det mangler.

Veggkonstruksjon

TG 2

Boligen er opprinnelig et tømmerhus som er tilbygd inngangsparti med bad i 1978 og tilbygd et soverom i 2018 iht opplyst.

Tømmerkonstruksjonen er svært gammel og trolig da fra rundt 1800, men avvik på alder er påregnelig da det er stor usikkerhet når bygninger blir så gamle.

Gamle tømmerkonstruksjoner har normalt noe fukt- råteskader inne i konstruksjoner og derfor dem er kledd.

Boligen er iht opplyst eterisolert, rettet opp og ny kledning montert i 2013. Opplyst at det er variert tykkelse på isolasjon fra 10 cm og tykker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påregnelig at man kan finne gamle fuktskader i slike gamle konstruksjoner, men dem er lokalt utbedret og ny kledning har normalt medført at det tørker opp og ikke utgør noen problemer ut fra dagens bruk og overflater. Det er ikke kjent om det er noe slikt her, men påregnelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen anbefalte tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon av tre med sperrer fra byggeår og senere tilbygging. Del av konstruksjon er lukket, da del av loft er innredet.

Kaldloft over del med flat himling og her synse det at konstruksjonen er etterisolert. Undertak av trebord hvor det synes å være armert undertakplast over.

Ventiler i gavler for lufting. Noen synlige skjølplder i konstruksjonen etter eldre lekkasjer, men ingen tegn til nyere lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er på loft synlig at det tidvis kan være noe mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra det so synes er det ikke behov for tiltak i forhold til skjolder i undertak daa dem framstår som svært gamle der det er mulig å kontrollere.

Vinduer

TG 1

Boligens vinduer med isolerglass er i all hovedsak skiftet i 2013 og 2021.

Datering i glass viser produksjonsår 2011-2021 med unntak av 1 lite vindu i trappegang som er datert 1975.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Dører

TG 1

Boligens adkomstdør har malte overflater og glassfelt. Montert ny i 2013, men datert 2011.

Verandadør ut fra stue er datert 2011, men skiftet 2013.

Verandadør ut fra soverom er en eldre dør datert 1990 og denne har slitasje.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Stor romslig veranda bygd ny i 2015-2016 av eier.

Tak over del av veranda mot syd.

Rekkverk med høyd 0,9m hvor det på veranda er åpent i begge ender ut til hage.



INNENDIG

Overflater

TG 2

Boligens innvendige overflater er for hovedplan oppgradert etter 2013. 2 etg er også noe oppgradert, men her er det noe mindre gjenstående arbeider.

Gulv har overflater med heltre, laminat og fliser.

Vegger og himlinger belagt med malte plater og panel.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for gulv i entre registrert noe bom / løse fliser.

Noe gjenstående arbeider med avslutninger i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut fliser som er løse slik at det ikke er bom, fuge der det mangler noe av dette.

Fullføre arbeider som i all hovedsak er overflatebehandlig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag mellom plan.

Tilbygg har iht opplyst støpt plate med tilfarere.

Bjelkelag er synlig fra undersiden i kjeller hvor det synes at det er isolert i senere tid.

Det er ikke tilkomst til hele kjeller slik at evt tilstand under del som er lukket er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert benyttet plast på undersiden av bjelkelaget mot kjeller.

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.
- Tiltak:

Plast skal ikke monteres mot kald sone slik at dette anbefales fjernet.

Radon

! TG 2

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger. Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Særlig høy.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 2

Murt pipe som er sentrert i den opprinnelige delen.

Sotluke på kjøkken.

Pipe er iht opplyst renovert av tidligere eier.

Pipe har over tak heldekkende beslag.

Nyere peisovn i stue, gml vedovn på kjøkken er plassert på sokkel med murstein under. Noe ufagmessig pga plassering og avstand til brannmur bak på siden.



Peisovn stue



Vedovn kjøkken

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Vedovn på kjøkken mangler det brannmur ut på siden bak oven.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Krypkjeller

! TG 2

Det er kjeller under boligens kjøkkendel, men høyde < 1,9m Benyttes til noe teknisk.

Kjeller under resten av boligen har ikke tilkomst eller inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det ble ved befaring registrert noe fukt på gråsteinsmuren.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
 - Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Begrenset ventilering slik at det anbefales etablert lufting og da god sirkulasjon.

Innvendige trapper

! TG 2

Malt trapp av tre mellom plan av ukjent alder.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører av variert alder og utførelse.
Malte profilerte overflater.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Bad bygd nytt i perioden 2020-2023 da det ble fullført i 2023.
Arbeider er iht opplyst utført av fagfolk og det er fremvist kvittering fra bygningsfirma, rørlegger og elektriker.
Da eier ikke bor eller har bodd i boligen på lengre tid, så er badet sterkt begrenset benyttet.
Belegg på gulv, gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt himling.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og spalte under dør.
Badet er innredet med dusj på vegg hvor det er glassvegger som kan legges inn, wc, servant med skap og plass til vaskemaskin.



Bad



Ufagmessigheter i dusjsone

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger belagt med våtromsplater. Malt MDF panel i himling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert noe manglende fuging i underkant plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Legg på fuging i underkant plater mot gulv der det er avvik.

Overflater Gulv

TG 1

Gulv med belegg og varmekabler.
Målt fall fra gulv uk terksel til sluk på 30mm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Belegg på gulv som membran.
Sluk av plast.
Kvittering for rørlegger fremlagt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er innredet med dusj på vegg og dusjvegger, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Da bad / våtsone er mot tømmerkonstruksjon så er det ikke borret hull i vegg.

Opplyst at badet er tilnærmet nytt og dusj ikke benyttet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkken ble renoveret i 2013 av lokal snekker.

Innredning av heltre med profilerte overflater og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer.



Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da det er heltre innredning så er det noen glipper og det er behov for mindre justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering etter behov.

Avtrekk

! TG 1

Ventilator montert over platetopp og denne fører avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Boligens vannrør er skiftet i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.

Det er benyttet plastrør med vararør som er ført til kjeller hvor stoppekran og bereder er plassert.

Evt lekkasjevann føres til kjeller og trekkes der ned i grunn.

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør av plast som er montert nytt ved oppgradering.

Opplyst at det er lufting over tak.

Arbeider utført av rørlegger iht opplyst.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i yttervegg i de fleste rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

! TG 1

Bereider fra 2014 plassert i kjeller under luke på kjøkken.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

! TG 1

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.

Boligens elektriske anlegger oppradert i senere tid.

Sikringsskap med automatsikringer ble montert nytt i 2017.

Anlegget er oppgradert i perioden 2017-2023 iht opplyst og fremlagt dokumentasjon.

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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2023 Oppgradert med sikringsskap og noe anlegg i 2017 og 2023.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt løsmasser i grunn

Drenering

TG 2

Antatt naturlig drenering med avrenning i grunn da det ikke er noen tegn til drenering.

Det er ikke noen tegn i kjeller til at det er problemer med fukt slik at evt drenering ut fra dagens situasjon ikke er å anse som nødvendig da dette bolig er svært gammel.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av naturstein som er tørrmurt for den opprinnelige delen og betong for tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmur under tilbygd soverom er noe pigget for tilpassning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Det anbefales å pusse sprekker for å evt følge utvikling.
Grunnmur under tilbygd soverom er noe pigget for tilpassning.

Terrengforhold

! TG 3

Eiendommen er forholdsvis flat, men lokalt noe feil fallforhold mot konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Privat vann og avløp.
Opplyst at vannledning fra borrebrønn ble skiftet ved boring i 2019.
Avløpsrør av plast/pvc fra bolig og ut til kum antas å være fra 1978.
Opplyst at anlegget fungerer godt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

! TG 2

Privat avløpsanlegg med betongkum i hagen.
Opplyst at det er 2 betongkummer og antatt spredegrøfter, men gamle anlegg har også synkekum slik at det er påregnelig med noe usikkerhet.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Stabbur

Byggeår

1800

Kommentar

Byggeår hentet fra Norske Gardsbruk

Standard

Stabburet er en svært gammel bygning antatt fra rundt 1800, men kan være eldre.

Bygningen er oppført i laftet tømmer, inndelt med 2 rom + svalgang i front.

Pkt fundamentert med søyler til terreng.

Taket tekt med takstein av ukjent alder, men antatt fra 1950 tallet.

Tilbygd bod/lager i enden som er oppført i bindingsverk. Ukjent alder.

Vedlikehold

Bygningen framstår etter alder med noe slitasje som er normalt for slike gamle bygg.

Taket har noen skjevheter og er slitt.

Tilbygget er meget enkelt og bør vurderes fjernet.

Låve med fjøs



Anvendelse

Låve med fjøs

Byggeår

1800

Kommentar

Byggeår iht Norske Gardsbruk

Standard

Låve med fjøs er opprinnelig 2 separate bygninger som er bygd sammen med et mellombygg.

Opprinnelig oppført rundt 1800, men ukjent når det er sammenbygd, tilbygd og evt oppgradert.

Hoveddelene av bygget er oppført i håndlaftet tømmer og tilbygg i grovt bindingsverk som er kledd med behandlet trepanel.

Tak er tekt med takstein og plater av metall.

Bygningen er pkt fundamentert med noe variert utførelse.

Eier har etablert et hobbyrom i den gamle låvedelen, men arbeider ikke fullført.

Vedlikehold

Generelt gammel slitt bygning som bærer preg av alder og har behov for oppgradering / vedlikehold.

Det bør ved renovering vurderes å splitte opp byggene igjen slik at mellombygg fjernes.

Fjøsdelene bør i sin helhet vurderes tatt bort da denne har stor slitasje i forhold til låvedelen.

Bygningen er i sin helhet å anse som renoveringsobjekt, men har et godt potensiale.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

123 m²/123 m²

Enebolig: Entré, Gang, Bad, Kjøkken, 3 Soverom, Stue, Trapperom

Andre bygg: Stabbur, Låve med fjøs

Bruksareal andre bygg: 206 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 2 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Gammel husmannsplass hvor jord og skog er fradelt, men fortsatt romslig tomt med fint tun.

Bolig oppgradert og påkostet mye senere tid.

Stabbur og låve/fjøs med renoverings behov.

Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 600 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	120 000

Låve med fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Låve med fjøs	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 070 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Kommentar

Verdi av tomt er vurdert opp mot beliggenhet, opparbeidelse, størrelse og område eiendommen ligger i.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 350 000
--	------------	------------------

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)
Hovedplan	92	92	0	Entré , Gang , Bad , Kjøkken , Soverom , Stue	
Loftspan	31	31	0	Trapperom , Soverom , Soverom 2	
Sum	123	123	0		

Kommentar

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Arealer er målt innvendig.

Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel.

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale

og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Forutsatt for takst at eiendommen er godkjent slik den fremsto ved befaring.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregeler.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller innhentet tegninger av boligen

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: Boligen er oppgradert og arbeider er utført av eier og innleid hjelp iht kvitteringer

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)
Plan	36	0	36		Stabbursrom-lager, Stabbursrom-lager, Bod tilbygd
Sum	36	0	36		

Kommentar

Areal målt ved befaring og er innvendig omsluttende vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

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:

Låve med fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Plan	170	0	170		Gulvplan, flere rom.
Sum	170	0	170		

Kommentar

Arealer målt innvendig for grunnplan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2023	Morten Lie	Takstingeniør
	Kent Are Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	113	88		0	2041.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brudalen 84

Hjemmelshaver

Solberg Kent Are

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Brudalen Søndre er en svært gammel husmannsplass som ligger ca 4 km nord for Landsbyen Dokka.
Landlig område som er bebygd med mindre landbrukseiendommer og boliger.
Landsbyen Dokka med skoler, offentlige tjenester, handel, og de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Privat felles adkomstvei med grusdekke.
God plass på tunet for parkering.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borrehull.
Opplyst at brønn er fra 2019 og har en dybde på ca 60m

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med spredegrøfter.
Opplyst at anlegget fungerer fint ut fra eiers bruk og at anlegget er fra ca 1978

Regulering

Lagt til grunn at eiendommen ligger i LNF område hvor kommunedelsplan er gjeldene da intet annet framkommer av kart på nett.

Om tomten

Gårdstun opprinnelig et småbruk hvor jord og skog er fradelt tidligere.
Tomt er tilnærmet flat, opparbeidet med plen, hageanlegg og romslig gårdsplass.
Tomt er syd-vestvendt noe som gir gode solforhold og noe utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente opplysninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
650 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eierinfo	11.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Christiania Utemiljø AS	28.10.2020	Snekkerarbeider nytt bad	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring EL	11.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring 2023	05.03.2023	El-nytt bad, Skansen	Gjennomgått	0	Nei
Land Malerservice AS	20.10.2020	Gulv nytt bad	Gjennomgått	0	Nei
Øyvind Hasvold AS	25.01.2023	Dokumentasjon nytt bad	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring 2017	17.01.2017	Vokks	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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/personvernerklæring/

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/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/DC5223>

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