

Tilstandsrapport

 Våningshus i Sebuvegen 109.
 Sebuvegen 109, 2900 FAGERNES
 NORD-AURDAL kommune
 gnr. 16, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 15.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 10666-1645

Referansenummer: SN7942

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid

Uavhengig Takstingeniør

martin@valdrestakst.no

911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Villa oppført i 1947, en må være klar over bygningens alder og at den er oppført i h.h.til andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag.
Bygningen er jevnlig oppgradert gjennom tidene og spesielt nå siste årene.
Som det fremkommer av rapporten er det registrert avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene.

Våningshus i Sebuvegen 109. - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Skifertekking på hovedtaket, stålplater på tak over inngangsparti/bad og papp på tak over tilbygg/soverom.
Sortlakkerte stål takrenner med nedløp.
Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert med flis i gammel del og isolasjon i tilbygg, panelt utvendig med liggende panel.
Huset ble malt utvendig i 2023.
Loft over hovedbygg er besiktiget.
Plassbygd takkonstruksjon bygd opp på bærevegger og langsgående takbukker.
Loftet er isolert med flis, sydd mate over noe.
Doble vinduer fra byggeår i hele huset utenom vinduer tilbygg i første etasje hvor det er to lags isolerglass.
Ytterdør og terrassedør fra 70 tallet.
Dør ut fra stue til veranda. Trykkimpregnerte gulvbjelker og gulvbord.
Trapp ned fra veranda til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Første etasje, belegg på gulv i alle rom utenom i soverommene hvor det er malt og lakkert tregulv. I andre etasje er det malt tregulv i et soverom og kott, ellers belegg.
VEGGER: Første etasje, Malte plater i vindfang, kjøkken, spisestue, malt panel i entre og soverom, tapet i stue, malt panel og flis i vaskerom og baderomsplater i bad. I andre etasje er det malt panel i trappegang og et soverom, malte plater i et soverom, tapet i et soverom og åpent uisolert bindingsverk i kott.
HIMLINGER: Malte plater i himling i begge etasjer.

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.
I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et området med radon.
Mursteinspipe, pusset innvendig og over tak..
Vedovn på kjøkken og peisovn i spisestue.
Ellers fyres det med luft-luft varmepumpe og panelovner.
Støpt gulv i kjellerrom. Betonggulvet er tynt.
Det er krypkjeller under tilbygg, inngangsparti og bad og under soverom.
Malt heltre furu svingtrapp.
Malte innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/wc
Vaskerom med klosett/servant og opplegg for vaskemaskin.
Eldre soil sluk i gulv.
Det er åpent røranlegg inne i vaskerommet og ingen våt sone. Det er brukt fuktmåler på gulv og vegger = tørt.

Bad

Badet er renoverert i 2022
VEGGER: Baderomsplater.
HIMLING: Malte plater.
10 mm, badegulvet er tilnærmet flatt + terskel 90 mm.
Sluket er midt under dusjkabinettet. Avrenning fra kabinettet rett i sluk.
Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, nytt dusjkabinett i 2022.
Narturlig ventilasjon med ventil i vegg.
Hulltaking er ikke utført.
Badet er oppgradert i 2022, det er montert nytt dusjkabinett, Det er åpent røranlegg. Det er benyttet fuktmåler på alle overflater = tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre delvis plassbygd kjøkkeninnredning. Malte glatte fronter.
Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i benkeplaten.
Utslagsvask.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran, vannmåler og trykkmåler i bryggerhus i kjeller.
Plast avløpsrør fra første etasje og gjennom gulvet, støpejern i kjeller og ut i koblingskum, plast fra koblingskum og ut til kommunal tilkobling.
Ventil i vegg.
200 liter v.v.bereder i teknisk rom i kjeller.
Sikringsskap i trappegang i andre etasje. 50 ampers inntak fordelt på 8 kurser.
Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grus/morene.
Dårlig drenering rundt huset. En kan med fordel grave opp og legge ny drenering og grunnmursplast.
Støpt grunnmur på fast grunn. Grunnmuren har store avskalinger utvendig og innvendig.
Terrenget heller stort sett vekk fra huset.
Eiendommene r tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

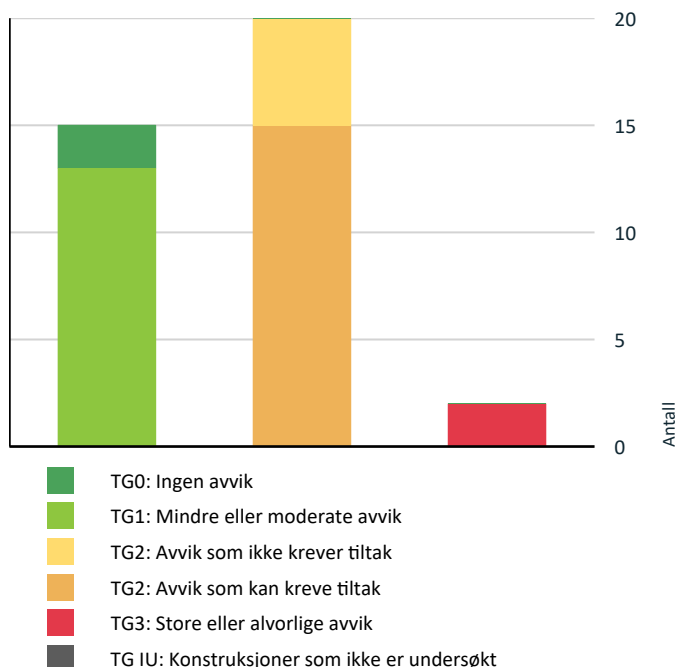
[Gå til side](#)

Våningshus i Sebuvegen 109.

- Det foreligger ikke tegninger

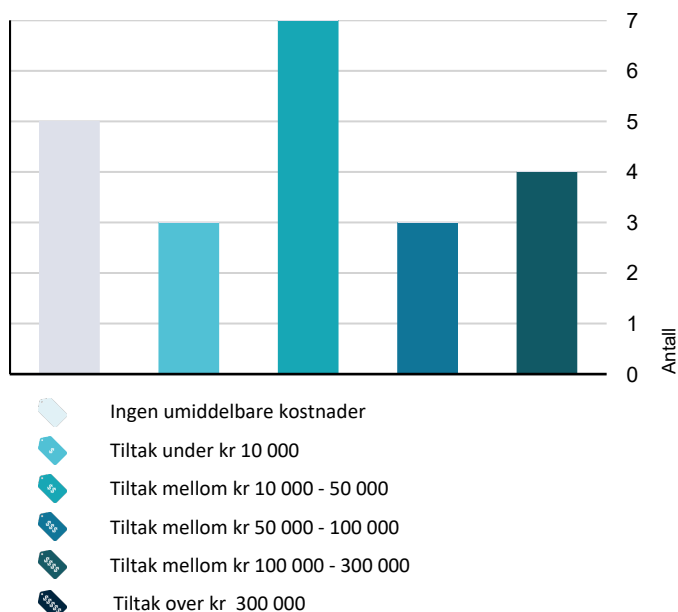
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus i Sebuvegen 109.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk og håndløper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom/wc > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Levetid | Skifertakstein over 40 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Asfalttakbelegg/takfolie over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvann bør ledes vekk fra murene.

Takrennene er skadet av is og snø, det mangler beslag.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kaltloft kan med fordel tilleggisoleres med isolasjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduene begynner å vise slitasje både utvendig, mellom rutene og innvendig.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene er slitt og utett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitte overflater.

Skade på gulvbelegg og i himling i soverom i andre etasje.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er saltutslag, fuktighet og pussavskaling.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lavt rekkverk, åpning i rekkverk er for stor.

Mangler håndløper på vegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Levetid | Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Puss og muravskaling.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Etsasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > Etsasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren fungerer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etsasje 1 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Kun naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Ikke tilluft.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etsjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter på gulvet i stue/kjøkken på 25 mm.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

En kan med fordel ta radonmåling.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Levetid | Galvaniserte rør - dominerende rørmateriale fram til ca. 1950. Minium TG 2 - i de fleste tilfeller TG 3

Det går gamle jernrør ut fra huset, antatt til gammel kloakktank hvor det er koblet til kommunalt anlegg, fra kloakktank til kommunalt anlegg er det antatt plast. Plast vannledning inn i huset - fra ca 1990.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS I SEBUVEGEN 109.



Byggeår
1947

Kommentar
Tilbygg ca 1972 og 1975

Anvendelse
Våningshus i Sebuvegen 109.

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

Vedlikehold
Huset er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygg i en etasje med to soverom.
1975	Tilbygg	Bygd inntil vindfang og bad.
2015	Modernisering	Montert luft-luft varmepumpe
2021	Modernisering	Lagt opp nytt elanlegg i andre etasje.
2022	Modernisering	Oppgradert bad med nytt dusjkabinett etc.
2023	Modernisering	Lagt stålplater på taket over inngangsparti-bad.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er skifer på hovedtaket, stålplater på tak over inngangsparti/bad og papp på tak over tilbygg/soverom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Levetid | Skifertakstein over 40 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Asfalttakbelegg/takfolie over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Skifertekkingen på hovedtaket er fra byggeår = 78 år. Det samme med undertaket. Skiferen har årlig ettersyn.

Papptekking på tilbygg over 18 år.

En må regne med å oppgradere taket med ny tekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skifertekking



Papp og plater på tilbygg.



Montert takstige. Noe mosegrodd skifer.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Sortlakkerte stål takrenner med nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvann bør ledes vekk fra murene.

Takrennene er skadet av is og snø, det mangler beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

. Det monteres nye takrenner samtidig som en renoverer taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrennene er skadet av takras.



Avløp rett ned ved mur



Avløp ved mur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert med flis i gammel del og isolasjon i tilbygg, panelt utvendig med liggende panel. Huset ble malt utvendig i 2023, utenom veggen mot syd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft over hovedbygg er besiktiget.

Plassbygd takkonstruksjon bygd opp på bærevegger og langsgående takbukker.

Loftet er isolert med flis og tildekket med sydd matte over det meste.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kaltloft kan med fordel tilleggisoleres med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En kommer fin til for å etterisolere med isolasjon eller sprøyteisolering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Doble vinduer fra byggeår i hele huset utenom vinduer tilbygg og et par vinduer i stue i første etasje hvor det er to lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene begynner å vise slitasje både utvendig, mellom rutene og innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle vinduene kan med fordel skiftes ut etter hvert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedør fra 70 tallet, kjellerdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dørene er slitt og utett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør og terrassedør kan med fordel skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dør ut fra stue til veranda.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk på verandaen er ikke mer en 65 cm høyt. Rekkverket bør være 100 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Utvendige trapper

Trapp ned fra veranda til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

En monterer rekkverk og håndløper i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Første etasje, belegget på gulv i alle rom utenom i soverommene hvor det er malt og lakkert tregulv. I andre etasje er det malt tregulv i et soverom og kott, ellers belegget.

VEGGER: Første etasje, Malte plater i vindfang, kjøkken, spisestue, malt panel i entre og soverom, tapet i stue, malt panel/flis i vaskerom og baderomsplater i bad. I andre etasje er det malt panel i trappegang og et soverom, malte plater i et soverom, tapet i et soverom og åpent uisolert bindingsverk i kott.

HIMLINGER: Malte plater i himling i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitte overflater.

Skade på gulvbelegg og i himling i soverom i andre etasje.

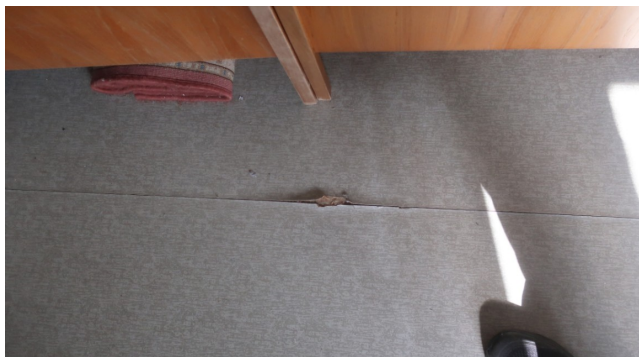
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater treng oppgradering. Skadet på gulvbelegg og skader i himling i andre etasje, repareres - skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skade på gulvbelegg.



Skade i himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft, flis og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter på gulvet i stue/kjøkken på 25 mm.

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.

Skjevhetene er ikke mer en at en kan leve med, men skal en en dag gjøre noe med gulvet retter en det opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et område med radon.

Vurdering av avvik:

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

En kan med fordel ta radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En tar radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak med bedre ventilering, ventilasjonsanlegg etc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, pusset innvendig og over tak..
Vedovn på kjøkken og peisovn i spisestue.
Ellers fyres det med luft-luft varmepumpe og panelovner.



Pipen på loftet.



Vedovn på kjøkken



Peisovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv i kjellerrom. Betonggulvet er tynt.
Støpt-pusset betong vegger. Veggene har noe pussavskaling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er saltutslag, fuktighet og pussavskaling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få tørr kjeller må det graves og dreneres utvendig, innvendig kan en flikke og pusse over det som er skadet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt/avskaling puss.



! TG 1 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under tilbygg, inngangsparti og bad og under tilbyggsverom.



Krypkjeller under soverom, luke i mur.



Krypkjeller under inngangsparti/bad er besiktiget fra teknisk rom.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt heltre furu svingtrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lavt rekkverk, åpning i rekkverk er for stor.
Mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

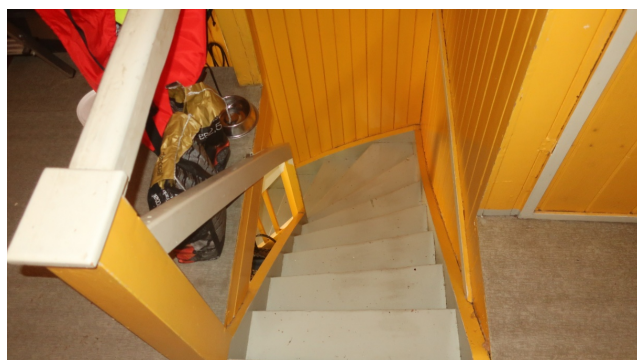
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres rekkverk som ikke har åpning på mer en 10 cm. Det bør monteres håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp fra entre i første etasje.



Trapp fra andre etasje

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM/WC

! TG 3 Generell

Vaskerom med klosett/servant og opplegg for vaskemaskin.
Eldre soil sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Gammelt røropplegg

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom/wc.



Åpent gammelt røranlegg.



Opplegg for vaskemaskin.



Soil sluk.

ETASJE 1 > VASKEROM/WC

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpent røranlegg inne i vaskerommet og ingen våt sone. Det er brukt fuktmåler på gulv og vegger = tørt.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Badet er renoverert med nye baderomsplater på vegger i 2022

Årstall: 2022



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

VEGGER: Baderomsplater.
HIMLING: Malte plater.

Årstall: 2022

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Badegulvet er tilnærmet flatt + terskel 90 mm.

Årstall: 2022

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er midt under dusjkabinettet. Avrenning fra kabinettet rett i sluk.

Årstall: 2022

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, nytt dusjkabinett i 2022.

Årstall: 2022

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kun naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Ikke tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Det monteres elektrisk vifte i vegg. Det etableres spalte i terskel for tilluft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført.

Badet er oppgradert i 2022, det er montert nytt dusjkabinett, Det er åpent røranlegg. Det er benyttet fuktmåler på alle overflater = tørt.

Årstall: 2022

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre delvis plassbygd kjøkkeninnredning. Malte glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum. Utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Enkel kjøkkeninnredning fra byggeår, regner med at innredningen vil bli skiftet ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En skifter ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig røropplegg er kobberør og kobberør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Usikker alder på røropplegg. Anlegget fungerer, men vil bli skiftet ut ved renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Støpejern avløpsrør i kjeller og ut i koblingskum (gammel septiktank), antatt plastrør fra koblingskum og ut til kommunal tilkobling.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Regner med at en skifter ut gammelt røranlegget ved renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Jernrør fra vaskerom.



Plast avløpsrør fra bad.

TG 1 Ventilasjon

Ventil i vegger og i vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vanninntak med stoppekran, vannmåler og trykkmåler i bryggerhus i kjeller.

Årstill: 1990



TG 2 Varmtvannstank

200 liter v.v.bereder i teknisk rom i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i soverom i andre etasje. 50 ampers inntak fordelt på 8 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1947 Anlegget er gammel, men regelmessig kontrollert, lagt opp nytt ledningsnett, brytere og kontakter i 2-etasje i 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra EI-fag Fagernes AS på renovering av elanlegg

i andre etasje i 2021

Samsvarserklæring fra Valdres installasjon AS i forbindelse med montering av ovn og armatur på bad.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

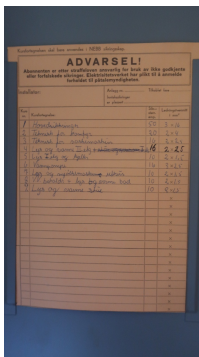
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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

Generell kommentar

Mye av el-anlegget er gammelt så en kan med fordel ta en el-kontroll på hele anlegget.
Ved renovering av boligen vil en naturligvis legge opp nytt elanlegg.



Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grus/morene.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dårlig drenering rundt huset, fukt i kjeller. En kan med fordel grave opp og legge ny drenering og grunnmursplast.

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.

Levetid | Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemplast.

Det bør graves opp rundt huset og legges ny drenering og grunnmursplast.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betong grunnmur på fast grunn. Grunnmuren har store avskalinger utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Puss og muravskalinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muren renskes for løs puss, armeres og pusses utvendig og innvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avskaling utvendig.



Avskaling innvendig.

! TG 0 Terrengforhold

Terrenget heller stort sett vekk fra huset.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommene er tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg.
Røranlegg fra ca 1990.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Galvaniserte rør - dominerende rørmateriale fram til ca. 1950.
Minium TG 2 - i de fleste tilfeller TG 3

Det går gamle jernrør ut fra huset, antatt til gammel kloakktank hvor det er koblet til kommunalt anlegg, fra kloakktank til kommunalt anlegg er det antatt plast. Plast vannledning inn i huset - fra ca 1990.

Konsekvens/tiltak

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

Regner med at en skifter ut gammelt røranlegg når huset renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

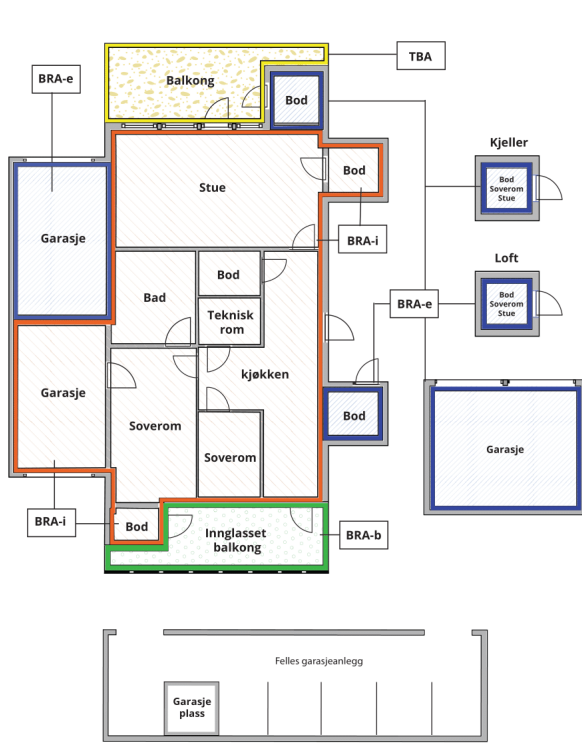
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Våningshus i Sebuvegen 109.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		51		51	
Etasje 1	86			86	7
Etasje 2	53			53	
SUM	139	51			7
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bryggerhus, Teknisk rom, Kjellerrom, Matkjeller	
Etasje 1	Vindfang, Entré, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom/wc, Bad		
Etasje 2	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott/klesbod under skråtak.		

Kommentar

Dør ut fra stue til veranda på på 7 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradert bad. Nye takplater på taket over inngangsparti.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus i Sebuvegen 109.	139	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Palma Marie Sebu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	16	21		0	354000 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Gårdskart.	Eiet

Adresse

Sebuvegen 109

Hjemmelshaver

Palma Marie Sebu

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sebuvegen 109, 2900 Fagernes.

Tilstandsrapport over våningshus på eiendommen "Moen og Dalaslettet" Viser til verditakst hvor alle bygningene er beskrevet.

Adkomstvei

Grei adkomst ned til tunet fra kommunal vei - Sebuvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Landbrukseiendom, opparbeidet gårdstun bebyggt med våningshus, driftsbygning, stabbur, garasje og redskapshus..

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	5214366			8 750
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	15.05.2025	Til stede.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	13.05.2019		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	15.06.2025	
3	15.07.2025	
4	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SN7942>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon