

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinsætervegen 73, 2930 BAGN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 52,52, bnr. 11,19, snr. 0,0

Markedsverdi

1 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 10.10.2024

Rapportdato: 19.11.2024

Oppdragsnr.: 19145-1312

Referansenummer: NE1755

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**



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

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrmester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolighuset er oppført ca 1965. Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler dette. Gjeldene krav til boligbebyggelse ved byggeår var noe annerledes enn det som gjelder pr i dag. Bygget har derfor en del kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, brannskiller utforming og dimensjonering.

Bygget har 1 våtrom fra 2011. Våtrommet er dermed 13 år gammelt. Rommet er benyttet forsiktig av eldre dame siden det ble etablert. Endring med økt belastning/ bruksmåte vil kunne utløse behov for tiltak.

Bygget har en del bygningsdeler som er gitt tg2 grunnet alder. Disse kan likevel ha noe gjenstående funksjon/ levetid.

Det er registrert tg3 punkt på pipe, drenering og takkonstruksjon. Utbedringa drenering og takkonstruksjon vil føre til en del kostnader.

Generelt har bygget bygningsdeler fra 13-59 år. Tiltak med utskifting av bygningsdeler/ komponenter sammen med løpende vedlikehold må påregnes.

Garasjebygget har behov for løpende vedlikehold, det samme gjelder materialskur/ reveskur.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater av metall, et sjikts tekking
Takrenner av metall med lakkert overflate.
Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i
plastrør ut i skråning på nedsiden av bygget. Ved
befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk
vedrørende lekkasje gjennomført.
Takstige opp mot pipe.
Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og
tilbyggingsår. Det er antatt isolering med
mineralull. Utvendig kledning med
tømmermannspanel rett på vindspærre med
treklosser som lusinger/ musestopper.
Takkopnsruksjon med sperrer og undergurter.
Innvendige flate himlinger under undergurter.
Konstruksjon opplagret på yttervegger og
midtvegg i bygget. Konstruksjonen er bygd med
ikke styrkesorterte materialer. Ikke
lastdimensjonert konstruksjon. Synlig isolasjon
på loft består av sydde matter.
Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling
på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.
Ytterdør med finert overflate, glassfelt og
sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og
brystning. Kjellerdør av nyere type med malte
overflater og små glassfelt.
På stuesiden av bygget er det terrasse bygd med
gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd
på punkt fundament av stolper ned i grunn.
Det er rekkverk med stående spiler og
rekkverkropp. Høyde rekkverk veranda er ca 90
cm høyt
Fra terrasse er det tretrapp ned til terreng.
Treverk med beiset overflate satt ned på terreng.
Trapp av metall med rekkverk og topprekke på
begge sider.
Gjerde av stolper av tre og metall. Grind av
metall. Noe skjevheter. Normal stand ut fra alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulvoverflater består av løaminatgulv, belegg og teppegulv.
Vegger har overflater av trepanel og plater med tapet.
Himlinger hovedetasje med takessplater.
Himlinger kjeller av grove panelbord.
Alder tilsier at slitasje og solpåvirkning finnes.
Gulv i kjeller består av betonggulv/ grovstøp.
Vegger kjeller består av betongvegger med pusset overflate.

Bygget har etasjeskiller mot kjeller av trebjelkelag anlagt på kjellermur og midtmur. Bjelkelaget er antatt isolert med mineralull. Stubbloft mot kjeller med trepanel anlagt på lekter festet til underkant bjelker.
Normalt stabil konstruksjon med høydeforskjeller innenfor 10 mm ved prøvepunkt i utvalgte rom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lav/ middels.
Bygget har mursteinspipe med pussede og forblendede overflater innvendig. Over tak er pipe beslått med metallbeslag. Pipa har et løp pluss luftekanal. I stue er det tilkoblet vedovn.
Sotluke er plassert i kjeller.
Hulltaking ikke foretatt i vegger av mur/ betong
Trapp mellom kjeller og første etasje av tre med malte overflater.
Dører hovedetasje med trårmer og finerte dørblad. Tredører i kjeller, blant annet med speilprofiler og malte overflater.

VÅTROM

Bad
Badet er renover i 2012. Vegger med baderomsplater og fliser på gulv.
Vaskerom har overflater vegger av baderomsplater og himling av malte plater. Det er hjørnelister på innvendige og utvendige hjørner plater og bunnlist bak / under plater. Normal slitasje. Nærmer seg 22 år grunnet alder. Det dusjes rett mot plater.
Badegulvet har overflater av fliser. Sokkelflis opp på vegg. Det er slakt fall på gulv i retning sluk i dusjsone.
Det er opplyst at smøremembran er benyttet som membran. Synlig mansjett i sluk.
Det er innredning med integrert servant, hvitmalte fronter. Videre er det toalett og dusjvegger montert på vegg ved dusj. Opplegg for vaskemaskin
Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av fronter av heltre med profiler. Videre er det laminerte benkeplater og oppvaskbeslag med kum av metall. Det er løse hvitevarer. Innredning med normal slitasje.
Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør består av noe kobberrør og plastrør av rør i rør. Rørøppegget er montert med åpne ender ned mot kjellergulv. Tg satt ut fra alder.
Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Tg satt ut fra synlige rør. Det kan finnes eldre innebygde rør som ikke er innsisert.
Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå.
Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Varmtvannstank er plassert i teknisk rom.
Størrelse ca 200 liter. Normal funksjon ved befaringen
Elanlegg med utenpåliggende ledningsnett og kontakter. Sikringsskap med automatsikringer. Varmekabler i badegulv.
Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

Bygget er oppført på grunn av stedlige masser. Grunn under bygget fremstår som normalt stabil. Det presiseres at massetype ikke er fysisk undersøkt.
Ukjent dreneringstype, sannsynligvis elvemasser rundt kjellermur.
Bygget har fundament med kjellermur av betong. Ingen opplysninger om det er etablert såle under muren eller om muren er satt rett på grunn.
Betonggulv inne i mur. Innside mur er delvis dekket av tresnit/ trespon med sement/ betong.
Kjellermur er i hovedsak under terreng.
Terreng med gressdekke og noe heller rundt bygget. Det er etablert slakt fall bort fra mur rundt bygget.
Utvendige avløpsrør av støpejern. Vannledning av plast til brønn på eiendommen
Septikkum av betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	225 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	1 150 000

Arealer

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Fremviste tegninger stemmer i hovedsak med oppført bygning. Det er utført en liten endring i forhold til inngang soverom, vurdert som ikke søknadspliktig.

Materialskur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

Reveskur

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

Eier har godkjente tegninger for byggverkene. Takstmann har ikke sjekket disse disse. Kontroll mot oppført bygning er ikke gjennomført.

Garasje

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

Fremviste tegninger opversendt fra kommune stemmer godt med oppført bygning.

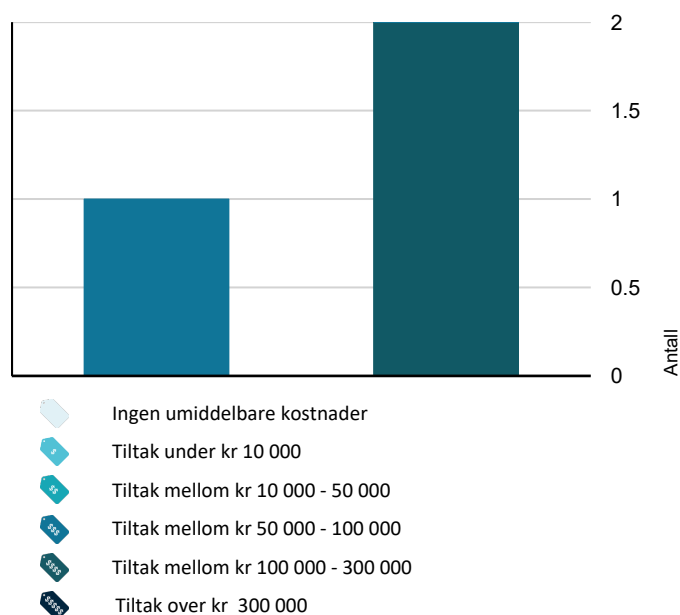
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng. Kaldtloft over himlinger er ikke inspisert fra luke i himling, det er ikke krabbet rundt på kaldtloft.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator for fuktsøk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Stempel på tegninger

Anvendelse
Bolighus

Standard
Boligstandard typisk for byggeår

Vedlikehold
Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på snart 60 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Renovert bad
2024	Modernisering	Bytta brønnpumpe
2009	Modernisering	Bytta kjøkkeninnredning, tidspunkt ca.
2022	Modernisering	Noe nye laminatgulv

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takplater av metall, et sjikts tekking

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Tiltak med bytte av tekking og etablering av undertak bør vurderes. Eksisterende byggemåte uten undertak fører til at kondens på undersiden av takplater drypper ned på loftet.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut i skråning på nedsiden av bygget. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.
Takstige opp mot pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Selv om det ikke er krav til etablering av snøfangere bør dette vurderes ved renovering av takteking og takkonstruksjon. Det må da vurderes om konstruksjonen tåler en slik etablering. Manglende snøfangere kan føre til skade ved takras.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 59 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelse er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer og undergurter. Innvendige flate himlinger under undergurter. Konstruksjon opplagret på yttervegger og midtvegg i bygget. Konstruksjonen er bygd med ikke styrkesorterte materialer. Ikke lastdimensjonert konstruksjon. Synlig isolasjon på loft består av sydde matter.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er synlig aktivitet av mus på loft. Begrenset isolering i konstruksjon. Manglende ventilering og undertak tilsier at kondensvann på undersiden av platetekking vil kunne dryppe ned på underliggende bygningsdeler. Det er registrert aktivitet av mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Etablering av lufting og undertak bør vurderes sammen med tiltak takteking. Tiltak for å stanse aktivitet av mus bør gjennomføres. Manglende lufting av konstruksjonen vil kunne føre til kondensering og skader i konstruksjon, med denne type konstruksjon og ofte ved raft overgang vegg/ tak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Vinduer

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert enkeltvinduer som tar i karm/ er trege å åpne. Eldre vinduer med noe utidsmessig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Eksisterende vinduer har vesentlig dårligere isoleringseffekt enn moderne vinduer. Varmetap/ energiforbruk vil kunne forbedres med utskifting av vinduer.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Ytterdør med finert overflate, glassfelt og sylindrelås. Terrassedør med glassfelt og brystning. Kjellerdør av nyere type med malte overflater og små glassfelt.

Vurdering av avvik:

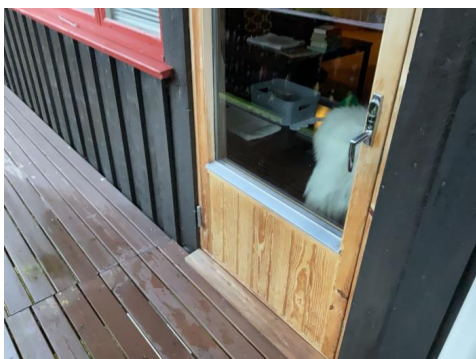
- Det er avvik:

Ytterdør og terrassedør av eldre type. Begrenset isolasjonsverdi. En del værslitase på terrassedør med sprukket treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, eventuelt utskifting av dører må påregnes. Eksisterende dører har noe mer varmetap enn det nye dører i dag har ved rett montering. Utskifting kan påvirke energiforbruk7 varmetap.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På stuesiden av bygget er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament av stolper ned i grunn.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Høyde rekkverk veranda er ca 90 cm høyt

Vurdering av avvik:

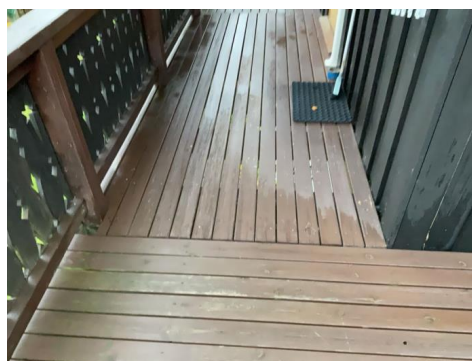
- Det er avvik:

Noe skjevheter og naturlig elde og værslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og vedlikehold må påregnes. Utskifting av sprukne bord må påregnes.



! TG 2 Utvendige trapper

Fra terrasse er det tretrapp ned til terreng. Treverk med beiset overflate satt ned på terreng.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler håndløper på vegg

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Håndløper på vegg vurderes montert.

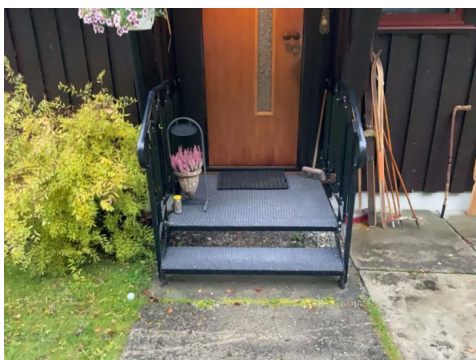
Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp av metall med rekkverk og topprekke på begge sider.

Årstall: 1965



! TG 1 Andre utvendige forhold

Gjerde av stolper av tre og metall. Grind av metall. Noe skjevheter. Normal stand ut fra alder.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av løaminatgulv, belegg og teppegulv. Vegger har overflater av trepanel og plater med tapet. Himlinger hovedetasje med takessplater. Himlinger kjeller av grove panelbord. Alder tilsier at slitasje og solpåvirkning finnes.

! TG 2 Overflater - 2

Gulv i kjeller består av betonggulv/ grovstøp. Vegger kjeller består av betongvegger med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og gulv i kjeller er stedvis preget av fuktopptrekk og innsig fra grunn. Det er områder med salktutslag, misfarging og avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring og punktutbedringer bør gjennomføres. Tiltak må sees i sammenheng med tiltak utvendig fuktsikring.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kjeller av trebjelkelag anlagt på kjellermur og midtmur. Bjelkelaget er antatt isolert med mineralull. Stubbloft mot kjeller med trepanel anlagt på lekter festet til underkant bjelker. Normalt stabil konstruksjon med høydeforskjeller innenfor 10 mm ved prøvepunkt i utvalgte rom.

! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lav/ middels.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe med pussede og forblendede overflater innvendig. Over tak er pipe beslått med metallbeslag. Pipa har et løp pluss luftekanal. I stue er det tilkoblet vedovn. Sotluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa er kledd inn med glava på loft. Denne type glav er ikke brannsikker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Brennbart materiale sikries ved sotluke. Isolasjon loft må byttes med brannsikker isolasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ikke foretatt i vegger av mur/ betong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Betydelig saltutslag på vegger og gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med rengjøring og tørk utføres. Må sees i sammenheng med utbedring drenering.

Rom i kjeller må ikke innredes med treverk eller lignende. Kan kun benyttes som kjellerrom.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom kjeller og første etasje av tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

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.

! TG 2 Innvendige dører

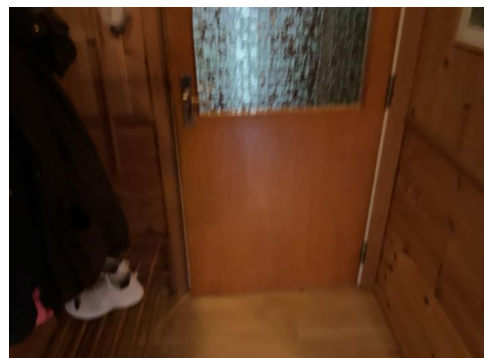
Dører hovedetasje med trærmer og finerte dørblad. Tredører i kjeller, blant annet med speilprofiler og malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Badet er renoveret i 2012. Vegger med baderomsplater og fliser på gulv.

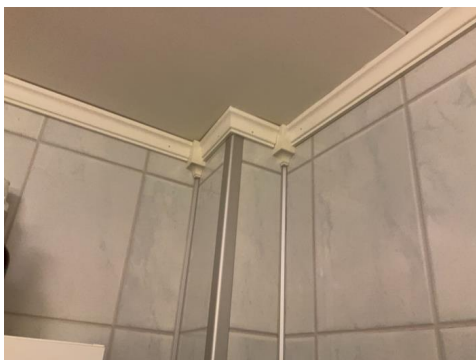
Årstall: 2011 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har overflater vegger av baderomsplater og himling av malte plater. Det er hjørnelister på innvendige og utvendige hjørner plater og bunnlist bak / under plater. Normal slitasje. Nærmer seg tg2 grunnet alder. Det dusjes rett mot plater.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badegulvet har overflater av fliser. Sökkelflis opp på vegg. Det er slakt fall på gulv i retning sluk i dusjsone.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

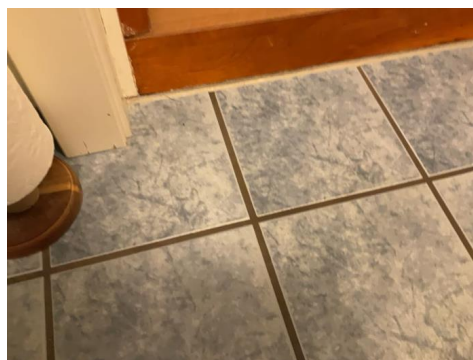
Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved normal forsiktig bruk vil eksisterende løsning fungere. Løpende vedlikehold med rens av sluk må gjennomføres for å sikre at vann renner ut fortløpende. Søl og sprut mot dør bør unngås. Forbedring av fallløsning bør gjennomføres ved renovering av badet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst at smøremembran er benyttet som membran. Synlig mansjett i sluk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med integrert servant, hvitmalte fronter. Videre er det toalett og dusjvegger montert på vegg ved dusj. Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En dusjdør er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjdør må monteres før videre bruk for å begrense vannsprut ut i rommet og mot innredning.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter av heltre med profiler. Videre er det laminerte benkeplater og oppvaskbeslag med kum av metall. Det er løse hvitevarer. Innredning med normal slitasje.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

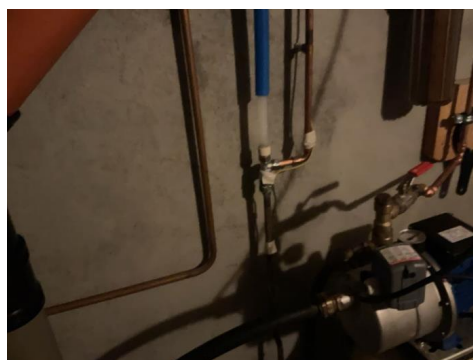
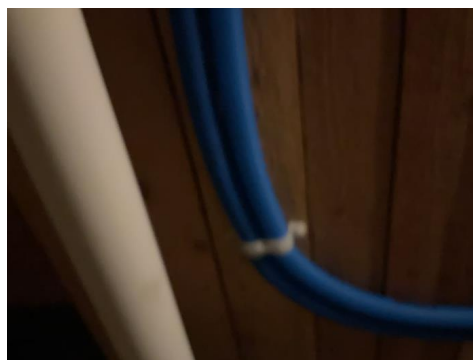
Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør består av noe kobberør og plastrør av rør i rør. Røropplegget er montert med åpne ender ned mot kjellergulv. Tg satt ut fra alder.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er noe differensiert. Røropplegg er oppgitt å i hovedsak være fra 2009 og 2011.

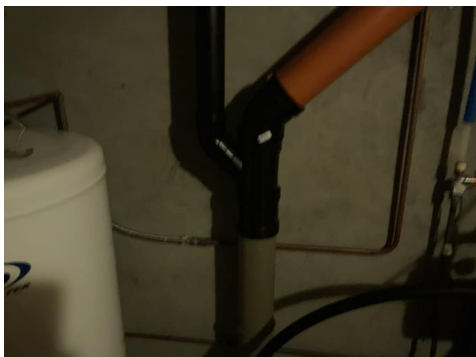


! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Tg satt ut fra synlige rør. Det kan finnes eldre innebygde rør som ikke er inspisert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Noe rør fra 2009, og noe rør merket 2018.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå.

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlige intervaller 1-2 år.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter. Normal funksjon ved befaringen

Årstall: 2011 Kilde: Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Elanlegg med utenpåliggende ledningsnett og kontakter. Sikringsskap med automatsikringer. Varmekabler i badegulv.

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.
1990 Antatt tidspunkt
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 Renovering bad. Utført 2011 i følge faktura og sluttkontroll. Eltrik AS
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Rekviert kjenner ikke til dette.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om brannpilløp.

Tilstandsrapport

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? Sjekke 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?
Ja Eldre anlegg. Utvidet elkontroll anbefales grunnet alder anlegg

Generell kommentar

Elanlegg fremstår som helt og med normal funksjon. Om ikke elkontroll er påkrevd vil det uansett være en god forsikring at dette gjennomføres med jevnlige intervaller.



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 brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntatt til en hver tid.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er oppført på grunn av stedlige masser. Grunn under bygget fremstår som normalt stabil. Det presiseres at massetype ikke er fysisk undersøkt.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent dreneringstype, sannsynligvis elvemasser rundt kjellermur.

Vurdering av avvik:

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

Det er godt synlig fuktinntrengning i deler av kjeller. Dreneringen har begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Fornyng av drenering bør gjennomføres for å redusere fuktsig i kjeller. Det presiseres at renovering av drenering normalt sett ikke vil påvirke opptrekk fra grunn under bygget i særlig grad.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundament med kjellermur av betong. Ingen opplysninger om det er etablert såle under muren eller om muren er satt rett på grunn. Betonggulv inne i mur. Innside mur er delvis dekket av tresonit/trespon med sement/ betong. Kjellermur er i hovedsak under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring gjennomføres for å forebygge at vann trekker inn i riss/sprekker og forårsaker frostsprengning og lignende.

! TG 2 Terrengforhold

Terreng med gressdekke og noe heller rundt bygget. Det er etablert slakt fall bort fra mur rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Markering for flom og jordskred/ flomskred gjelder deler av eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens avmerking for skred/ flom bør avklares med gjeldene myndighet.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av støpejern. Vannledning av plast til brønn på eiendommen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septikkum av betong.

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.

Funksjon og tetthet i tanker vil reduseres med elde. Tiltak må forventes.

Bygninger på eiendommen

Materialskur



Anvendelse

Materiallager

Byggeår

1995

Kommentar

Opplyst av rekvirent

Standard

Enkel uisolert bygning

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov er registrert. Løpende vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Uthus har enkel fundamentering med punkter på terreng.

Trebjelkelag med enkelt gulv.

Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.

Utvendig kledning av stående trepanel.

Pulttak med tekking av takplater av metall.

Lemmedører av tre.

Bygning med lav takhøyde.

Noe treverk er i kontakt med terreng.

Reveskur



Anvendelse

Tidligere reveskur

Byggeår

1985

Kommentar

Opplyst av rekvirent

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Reveskur består av 2 bygg med enkel fundamentering på terreng. Byggene har trekonstruksjoner typisk for bygningstype og takteking av plater. Det er et innredet rom i enden på det nederste skuret. Her er det bindingsverk og saltak med teking av plater.

Byggenes formål er opphørt ved at pelsdyrhold er forbudt.

Ved flommen Hans stod det vann delvis opp i byggene. Tiltak er ikke utført etterpå.

Garasje



Anvendelse

Garasje med bod, lager og soverom

Byggeår

1983

Kommentar

Opplyst av rekvirent

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Det er blant annet registrert noe fukt i innredet rom/ soverom. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 40 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Beskrivelse

Fundament består av såle og plate av betong på grunn. Over plate er det en murkant på ca 20 cm i bunn av vegg.

Drenering består av naturlig avrenning på grunn.

Yttervegger er bygget i bindingsverk..

Saltak med plassbygde takstoler.

Taktekking består av takplater av metall uten undertak fra byggeår og takrenner av metall.

Garasjeporter består av leddporter av tre og finer, med beslag og låse mulighet.

Overflater utvendig yttervegger består av stående tømmermannskledning.

Vindu med yttervindu og varevindu, terrassedør på baksiden med glassfelt og garasjeporter av tre.

Det er 2 rom med vegger/ himling med panel. Det ene rommet har betonggulv som i garasje. Et rom med tilfarere og tregulv.

Bygget har elanlegg med utenpåliggende ledninger og punkter.

Det er betongkant foraninnkjøring. Eier opplyser at det er etablert varmekabler i denne for å unngå isvuller foran innkjøring.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Tilbygg skåle.
------	---------	----------------

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/149 m²

Enebolig: 2 Soverom, Bad, Gang, Stue, Vindfang, Kjøkken, 5 Matkjeller, Teknisk rom

Andre bygg: Materialskur, Reveskur, Garasje
Bruksareal andre bygg: 76 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 750 000

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

1 150 000

Konklusjon markedsverdi

1 150 000

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åsemyrvegen 42 ,2930 BAGN 95 m ² 1904 4 sov	09-07-2023	1 990 000	1 505 000		1 505 000	15 842
2 Åsemyrvegen 34 ,2930 BAGN 61 m ² 1974 2 sov	28-02-2023	990 000	960 000		960 000	15 738
3 Vollskroken 4 ,2930 BAGN 96 m ² 1978 3 sov		1 500 000				15 625
4 Reinlivegen 378 ,2933 REINLI 110 m ² 1952 3 sov	18-07-2024	1 500 000	1 600 000		1 600 000	14 545
5 Rudkroken 26 ,2936 BEGNADALEN 140 m ² 1947 4 sov		1 990 000				14 214

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	1 350
Renovasjon og feiing	Kr.	4 500
Kostnader vei og brøyting	Kr.	3 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Foersikring stipulert	Kr.	5 000
Avløpskostnad, stipulert	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 250 000

Materialskur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Materialskur	Kr.	30 000

Reveskur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Reveskur	Kr.	30 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 560 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	210 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	210 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

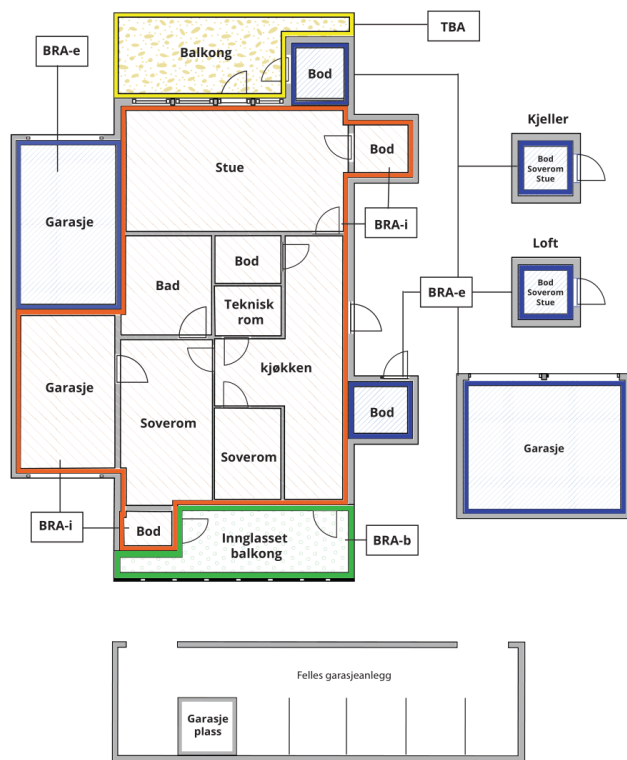
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	76			76	31
Kjeller	73			73	
SUM	149				31
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom , Soverom 2, Bad , Gang , Stue , Vindfang , Kjøkken		
Kjeller	Matkjeller , Teknisk rom / kjeller, Kjeller 2, Kjeller 3, Kjeller 4, Kjeller 5		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste tegninger stemmer i hovedsak med oppført bygning. Det er utført en liten endring i forhold til inngang soverom, vurdert som ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Materialskur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						14	14
SUM						14	14

SUM BRA

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

Reveskur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Reveskur 1, Reveskur 2, For rom	

Kommentar

Det er vurdert at byggene ikke har måleverdi arealer utover et rom i enden av det en skuret, dette arealet er satt opp som ca areal og kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har godkjente tegninger for byggverkene. Takstmann har ikke sjekket disse disse. Kontroll mot oppført bygning er ikke gjennomført.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Ikke rom for varig opphold.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		66		66	
SUM		66			
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod , Skåle, Lagerrom	

Kommentar

Arealet er vurdert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste tegninger opversendt fra kommune stemmer godt med oppført bygnming.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Ikke rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	76	73
Materialskur	0	0
Reveskur	0	10
Garasje	0	66

Kommentar

Enebolig

Materialskur

Kun areal med lav takhøyde, ikke målbart etter tidligere arealstandard

Reveskur

Garasje

Hele arealet er satt som sekundærareal ut fra bruk ved befaringstidspunktet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Anne Karin og Truls Steinsæter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	52	11		0	1251.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinsætervegen 73

Hjemmelshaver

Stensæter Gunnvor Ruud

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	52	19		0	947.4 m ²	seeiendom.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Stensæter Gunnvor Ruud

Kommentar

Areal hentet fra seeiendom.no, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på østsiden av Begna Elv i område definert som Hølera.
Eiendommen har utsikt til omliggende områder og normale solforhold ut fra beliggenhet.
Eiendommen ligger i område med næringsbebyggelse (campingplass), landbrukseiendommer og spredt boligbebyggelse.
Fra eiendommen er det ca 9 km til kommunesenteret Bagn

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på kommunal vei frem til avkjøring inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vanntilførsel fra privat brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg på eiendommen.

Regulering

Eiendommen er regulert som boligeiendom. Eiendommen ligger i områder regulert som LNFR område. . Landbruksdrift med det dette innebærer må påregnes. Bruker må sette seg inn i reguleringsbestemmelser for LNFR områder

Om tomten

Tomta består av selveiertomt med 2 bruksnummer. Tomteareal er ca 2198 m2. Tomta ligger mellom kommunal vei og Begna Elv . Eiendommen starter ca 2 meter fra vannkanten og går opp mot den kommunale veien Steinsætervegen. Tomta har helning mot elva. Det er noe anlagt gårds plass med grusdekke og noe plenområdet. Noe områder med heller på terreng. Tomta er inngjerdet og med dobbel grind ved innkjøring.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser tinglyste bestemmelser vedrørende gjerde mm på bnr 11 og bestemmelse vedrørende forbud mot mink/ revefarm på bnr 19.

Samfunnssikkerhet

Søk på NVE sine kartsider viser at det er anmerkning for aktsomhet for snøskred over eiendommen. Det er også markering for jord/ flomskred og flom på deler av eiendommen. Konsekvens for forholdet må avklares med offentlig myndighet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	Ikke opplyst			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Fremvist ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremvist ved befaringen	Gjennomgått		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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NE1755>

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