

Tilstandsrapport



Enebolig



Sørumsvegen 77, 2937 BEGNA



SØR-AURDAL kommune



gnr. 74, bnr. 102

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 21462-1305

Referansenummer: IN1279

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025158



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



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 • tilleggssbygg 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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i Sør Aurdal kommune, ved Sørums langs Begna.
Eiendommens bebyggelse består av enebolig og garasje.
Byggeår 1954.

Boligen er oppført over 2. etasjer, og med underetasje. Bygget har bærekonstruksjoner fra byggeår, men hvor deler av underetasjen har nye bærevegger av lettklinkerblokker. Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. våtrom i underetasje, kjøkken, innvendige overflater, utvendig drenering og terrasse, samt utskiftninger på vann, avløp og strømanlegg.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bl.a. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

NB: Arbeider med bygging av våtrom i underetasje (bruksendring), samt utvidelse av tilbygg i 1. etasje (fasadeendring) og utskifting av bærende murvegger (bærekonstruksjoner) i deler av underetasje og med tilhørende fasadeendring, er alle søknadspliktige tiltak. Her kreves det bl.a. ansvarlig foretak på bærekonstruksjoner. Arbeider er ikke funnet nabovarslet/byggemeldt til kommunen. De utførte tiltak bør avklares med byggesak/teknisk avdeling i kommunen.

Eier opplyser at deler av underetasje var tenkt ombygget til ny hybel. Det er med bakgrunn i dette lagt inn tekniske føringer i bl.a. rom i uinnredet underetasje. Vannledninger, avløpsrør og strøm som er lagt klare og som ikke er tilkoblet, er ikke vurdert med tilstandsgrad av meg.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperrekonstruksjon i tre. Tilbygg har saltak av sperrekonstruksjon i tre. Taktekkingen er av bølgeblikksplater fra byggeår på hoveddel og tilbygg har lakkerte stålplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål på tilbygg. Stedvis takrenner og nedløp av aluminium på hovedtak. Stigetrinn montert til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og med stående bordkledning av tømmermannskledning og enkelte vegger med nyere trekledning av dobbeltfals.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. På soverom i 1. etasje og 2. etasje er det eldre trevinduer med isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør ved hovedinngang og i underetasje.

Terrasse mot sørvest oppført med trebjelkelag belagt med terrassebord og spilerekkverk i trekonstruksjon. Fundamenter er ikke synlig grunnet gjenbygget konstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt laminat og klikkvinyll. På soverom i 2. etasje er det gulv av vinylbelegg, og heltre furubord på ett soverom og i bod. Vegger er kledd med malte plater og fabrikkmalte panelplater av MDF. Innvendige himlinger er kledd med malte plater, malt mdf panel og trepanel.

Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje av betongdekke fra byggeår.

Etasjeskille mellom 1 og 2 etasje av trebjelkelag fra byggeår.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og med tilkoblet nyere vedovn i stue. Det er sotluke i kjeller og feieluke i bod.

Rom under terreng:

Gulv i gang har laminat. Vegger er kledd med panelplater av mdf. I uinnredet kjeller er det gulv av støpt betong og veggene har betong/mur.

Boligen har malt tretrapper mellom etasjer. Det er rekkverk av spilevegger fra gulv til tak oppført i trekonstruksjoner. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av formpresset materiale med malte trekarmer og eiketerskler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Gulv er belagt med vinylbelegg. Vegger er kledd malt våtromstapet og malte plater i himling.

Det er montert nyere servantinnredning med skapdører av folierte plater og skrog av laminert spon. Nyere gulvstående toalett, Vegghengt speilskap med lys og dusjkabinett i hjørne. Det er montert vegghengt elektrisk stråleovn

Rommet har takventil.

Bad underetasje.

Veggene har baderomsplater. Taket har fabrikkmalt panel av mdf. Gulv belagt med vinylbelegg og med gulvvarme via el. varmekabler. Eier opplyser også at det er støpt ned vannbåren varme, men denne er ikke tilkoblet.

Rommet har baderomsinnredning med skuffefronter og skrog av laminerte plater. Det er benkeservant av formstøpt materiale og arbeidsbenk av laminat, vegghengt høyskap for skittentøy, gulvstående toalett, badekar med kabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter av formpresset materiale. Kjøkken har benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater av trefylling. Det er heltre benkeplate med oppvaskkum av komposittmateriale. Det er montert følgende integrerte hvitevarer: Stekeovn, koketopp, mikro, oppvaskmaskin, frysenskap og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe. Funksjonstestet og funnet ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og åpne rør i teknisk rom. Stoppekran og trykktank plassert i teknisk rom.

Det er lagt opp vannrør til uinnredet kjellerom. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er stedvis fornyet med nye rør. Bad i 1 etasje har eldre plastrør og noe kobberør.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

Det er lagt opp vannbåren varme i gulv på kjøkken, stuer og bad i underetasje.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang i underetasje.

Det er utvendig påkoblingsskap på yttervegg. Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at drenering rundt bygget er skiftet og det er lagt nye drenerør og knotteplast opp på mur.

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår mot tilbakefylt terreng. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker montert på stripefundamenter av betong under grunnmur.

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og grus. Det er gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende tomt med 3 nivåer. E Utvendige avløpsrør er av støpejern og vannledning av jernrør. Begge vurdert til å være fra byggeår.

Boligen er tilkoblet slamavskiller med overløp til grøft. Eiendommen er tilkoblet brønn på andre siden av vegen, mot elva. Septiktanken er av betong og antatt bygget opp med synkekum.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder. Eier opplyser at det ikke finnes tegninger.

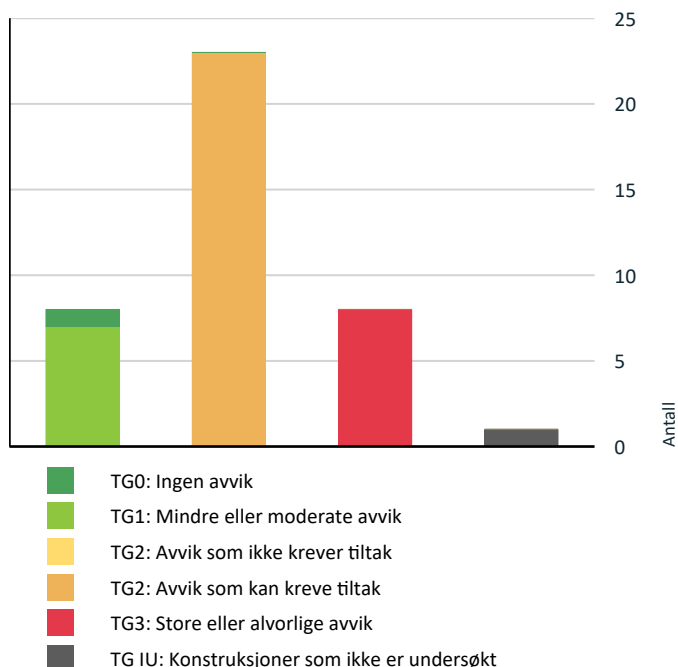
Det er utført arbeider på boligen med b.la. omdisponering av rom i underetasje, fasadeendringer og utbedring av bærekonstruksjoner. Disse tiltakene er ikke byggemeldt/varslet til kommunen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

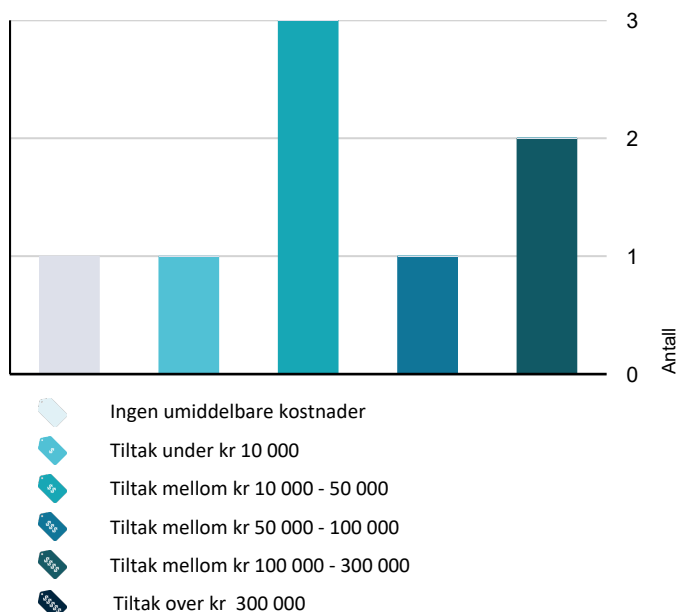
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 74/102 i Sør Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag - bolig [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - Himling i stue og spisestue. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	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
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng - Uinnredet kjellerrom	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

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

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Tiltak med nytt kjøkken og bad i underetasje.
2012	Modernisering	Tiltak med overflateoppussing av 1. etasje i tidsrommet 2012-2017
2013	Modernisering	Tiltak med utbedring av grunnmur og bygging av ny i kjeller.
2013	Tilbygg	Tiltak med utvidelse av inngangsparti og terrasse

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av bølgeblikksplater fra byggeår. Tilbygg har lakkerte stålplater opplyst fra 2013. Takene er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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 takteking nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål på tilbygg

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

! TG 3 Nedløp og beslag - bolig

Stedvis takrenner og nedløp av aluminium. Stigetrinn montert til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler nedløp

Tilstandsrapport



Takrenner er stedvis mangelfulle

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og med stående bordkledning av tømmermannskledning. Enkelte vegger med nyere trekledning av dobbeltfals fra 2015. (opplysning fra eier)

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis ufaglig innfestningsmetode i form av kramper og det er registrert enkelte områder med stor avstand mellom spikerlekt på trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Manglende lufting



Værslitt og oppsprukket overflatebehandling.



Påbegynnende råteskader i nedre del av kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperrekonstruksjon i tre. Det er ett lite loftsrom over midtdel av takkonstruksjon, samt 2. stk kneloft uten inspeksjonsmulighet. Det er dør i vegg innenfor bod med tilkomst til kneloft. Tilbygg har saltak av sperrekonstruksjon i tre fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Fuktskjold/svelling er registrert rundt kloakklufting på bad i 1. etasje. Ved fuktmåling i himling rundt røret, ble området funnet tørt. Tilbygg er bygget uten luftesjikt i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker til kaldtloft. Tiltak mot mus bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Tilbygg har mangelfull luftesjikt.



Hovedtak har mangelfull luftesjikt.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. På soverom i 1. etasje og 2. etasje er det eldre trevinduer med isolerglass vurdert til å være fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Vindu i underetasje har ufaglig løsning med manglende vannbrett/beslag, med fare for fuktvandring inn i konstruksjonen.



Værslitt og antydning til fuktighet i karmen.



Skade i overflatebehandling.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør ved hovedinngang og i underetasje.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Avvik registrert mot terskel på dør i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse mot sørvest oppført på punktfundament av betong og med trebjelkelag belagt med terrassebord og spilerekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 77 cm, som avviker ved byggeår, her minimumskrav 90 cm. Høyden avviker også mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Beslag mangler rundt tilbygget inngangsparti.

Det er registrert skeivheter i plating lagt på terreng foran terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Beslag må skiftes ut/monteres.



Mangler beslag i overgang yttervegg.



Rekkeverk målt til 77 cm.



Noe værslitte terrassebord



Værslitte spiler og håndløper.

INNENDIG

! TG 3 Overflater - Himling i stue og spisestue.

Kontrollpunktet gjelder himling i stue og spisestue. Himling er kledd med trepanel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Himling har stedvis løsnet i innfestning og enkelte panelbord har gått ut av not/fjør i lengderetning.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Panel har gått ut av skjøt i lengderetning

Tilstandsrapport



Stedvis løs trepanel,

Overflater

Innvendig er det nyere overflater i samtlige rom. Eier opplyser at overflater er pusset opp i tidsrommet 2012 til 2017. På gulver er det lagt laminat og klikkvinyll. På soverom i 2. etasje er det gulv av vinylbelegg, og heltre furubord på ett soverom og i bod. Vegger er kledd med malte plater og fabrikkmalte panelplater av MDF.

Innvendige himlinger er kledd med malte plater, malt mdf panel og trepanel. Malte plater på vegger og himlinger i 2. etasje er vurdert å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte sår, hakk og bruksmerker utover normal slitasje.

Det er registrert stedvis manglende ferdigstilling av plater i overganger mot dører. (se kontrollpunkt 'Innvendig dører')

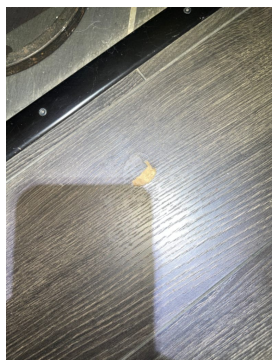
Det er registrert ekskrementer fra mus i bod i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og lokale utbedringer.

Nærmere undersøkelser og tiltak mot mus bør utføres.



Skade i gulv i stue



Ekskrementer fra mus i bod



Ufaglig avslutning av gulv. Synlige ender ved terskel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje av betongdekke fra byggeår.

Eier opplyser at det er lagt nytt tilfarergulv i 1. etasje. Etasjeskille mellom 1 og 2 etasje av trebjelkelag fra byggeår. Gulver i oppholdsrom er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken, stue og spisestue. Disse viser 8 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 12 mm i hele rommet (stue, spisestue og gang).

I soverom med furugulv er det målt 15 mm avvik på 2,0 meter som høyeste avvik og 15 mm i hele rommet

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Radon

Tilstandsrapport

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq. Eier har foretatt tiltak mot radon med b.la. nedgravet radonbrønn med elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert av meg, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "usikre" forekomster.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Det er påvist andre avvik:

Se egen radon-rapport datert 29.01.2021.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres en ny kontroll av radonforekomst. I rapport er det også notert at boligen har 'balansert ventilasjon'. Det er ikke riktig, da boligen har naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og med tilkoblet nyere vedovn i stue. Det er sotluke i kjeller og feieluke i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Avvik med innebygde pipevanger ved kjøkken og i gang før bad.
Tilsyn fra Brann/feievesen anbefaler renovering av pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å sikre tilstrekkelig avstand fra luke til brennbart materiale kan dette løses ved å montere en lukestein, alternativt sikre brennbart med ubrennbar plate.

Kostnadsestimat satt for lokale utbedring og renovering av pipeløp.
Ved utbedring med nytt pipeløp må det påregnes ny avtrekksløsning på kjøkken.

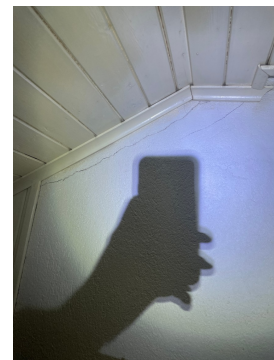
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rennemerker ved feieluke



For liten avstand til brennbart materiale.



Sprekker i pipe



Rennemerker ved sotluke

! TG 2 Rom Under Terreng - Uinnredet kjellerrom

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong og disse er støpt nye i 2015 (opplysning fra eier). Veggene har betong/mur fra byggeår. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er gamle fuktmerker og saltutslag på mur ned mot gulv. Eier har drenert rundt boligen og ved måling med fuktindikator registreres normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Utbedring av ventilasjon i form av friskluftventiler i yttervegg anbefales.



Mangler hjørnelist på første trinn



Mangler håndløper i begge trappeløp.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i gang har laminat. Vegger er kledd med panelplater av mdf. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Hulltaking er foretatt ved/i Gang ved trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fabrikkmalte mdf plater i rom under terreng er ikke anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak, men løsningen bør kontrolleres jevnlig.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper mellom etasjer. Det er rekkverk av spilevegger fra gulv til tak oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist andre avvik:

Liten frihøyde registrert i overganger ved etasjeskille.

Det mangler hjørnelist over mdf-plater i 1. trinn i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av formpresset materiale med malte trekarmer og eiketerskler.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører er ikke ferdigstilt med foringer og gerikter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Skade i dørblad

Tilstandsrapport



Manglende ferdigstillelse



Manglende ferdigstillelse

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom har ukjent byggeår og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med vinylbelegg. Vegger er kledd malt våtromstapet og malte plater i himling.

Det er montert nyere servantinnredning med skapdører av folierte plater og skrog av laminert spon. Nyere gulvstående toalett, Vegghengt speilskap med lys og dusjkabinett i hjørne. Det er montert vegghengt elektrisk stråleovn

Rommet har takventil.

Det er målt 20 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til front dusjkabinett og rommet har fall mot sluk. Avløp fra dusj er koblet direkte i sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt av vinylbelegg på gulv og våtsone vegg er forventet levetid vurdert til å være oppbrukt.
- Dett er registrert mindre glipper i skjøter på vegg i våtsone.
- Det er ikke mekanisk avtrekk jmf. dagens regelverk
- Rommet mangler tilluft.
- Det er avvik på tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.

Vurdering av avvik:

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

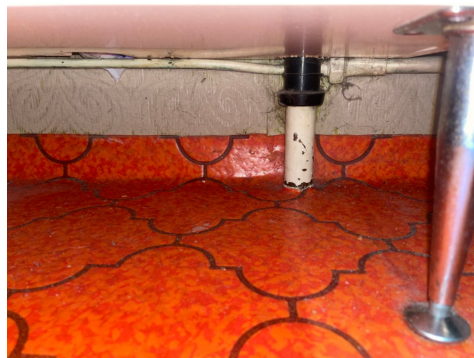
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1. etasje



Ufaglig rørgjennomføring i gulv



Sluk under kabinett.

Tilstandsrapport



Svelling i himlingsplate rundt lufterør.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se tiltak under generell. Kostnadsestimat ligger under dette kontrollpunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom er bygget nytt i 2016/17 og teknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn ved vurderingen.

Eier opplyser at han har kvittering på kjøp av vinylbelegg. Våtrommet er ellers bygget som selvbygger. .

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bad i underetasje

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har fabrikk malt trepanel.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med vinylbelegg og med gulvvarme via el. varmekabler. Eier opplyser også at det er støpt ned vannbåren varme, men denne er ikke tilkoblet.

Det måles fall på gulv i retning sluk og jeg har målt ca. 17 mm høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til front på dusj-badekar. Måling til topp sluk var ikke mulig grunnet at front må demonteres på dusj-badekaret. Badekaret er også så tungt at det ikke lar seg enkelt flytte.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp belegg ved dusj-badekar til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nye målinger av fall til sluk når sluket er gjort tilgjengelig.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst at det er benyttet plastsluk og badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak som forenkler tilgangen til sluket under badekaret. Det må gjøres ny kontroll av sluk og fall når området er gjort tilgjengelig.



Sluk har vanskelig tilkomst og ikke mulig å kontrollere

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning med skuffefronter og skrog av laminerte plater. Det er benkeservant av formstøpt materiale og arbeidsbenk av laminat, vegghengt høyskap for skittentøy, gulvstående toalett, badekar med kabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft via spalte under dørrblad.

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter av formpresset materiale. Kjøkken har benkeskap og overskap med skrog av laminerte plater av trefylling. Det er heltre benkeplate med oppvaskkum av komposittmateriale. Det er montert følgende integrerte hvitevarer: Stekeovn, koketopp, mikro, oppvaskmaskin, frysenskap og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ekskrementer fra mus i kjøkkenskap under vaskekum. I følge eier fungerer ikke undervarme i stekeovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjøres tiltak mot mus i bygget.



Ekskrementer fra mus i skap



Kjøkken med integrerte hvitevarer



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe. Funksjonstestet og funnet ok.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noen eldre vannledning av kobber. Vannrør er besiktiget i rørskap og åpne rør i teknisk rom. Stoppekran og trykktank plassert i teknisk rom. Det er lagt opp vannrør til uinnredet kjellerrom. Vannrør er ikke tilkoblet og derfor ikke vurdert av meg.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier

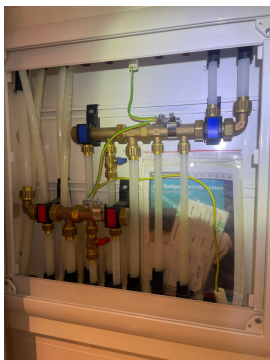
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

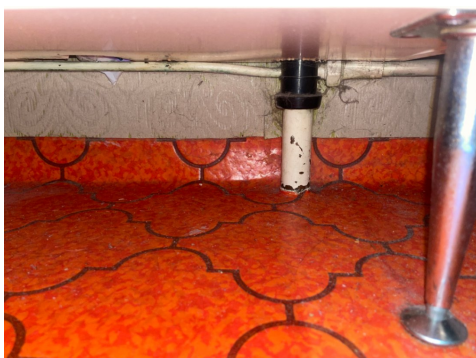
Eldre vannledninger er registrert på bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Fordelerskap bad u.etasje.



Eldre vannrør på bad 1. etasje

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er stedvis fornyet med nye rør. Bad i 1 etasje har eldre plastrør.

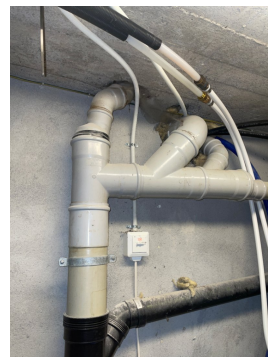
Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktførhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre avløpsrør registrert til bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Forhold er registrert i stuer og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom. Det er avrenning til sluk i rommet.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.



Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme via vannrør i plast. Eier opplyser at det er lagt opp vannbåren gulvvarme på kjøkken, stue, spisestue, yttergang, gang v/trapp. I underetasje er vannbåren gulvvarme nedstøpt i alle rom.

Vannrør som ikke er tilkoblet er ikke vurdert med tilstandsgrad og eier opplyser at disse er lagt opp til 2. etasje for senere mulighet for tilkobling av eksempel radiatorer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Reguleringsventiler til vannbåren varme i gulver er ikke merket.

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på vannbåren varmeanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkurser bør merkes.

Innhent dokumentasjon, om mulig.



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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang i underetasje.

Eier opplyser at strømanlegget er oppgradert i tidsrommet 2010 til 2018. Eier opplyser også at tomme trekkerør på teknisk rom er lagt opp til b.la. 2. etasje og uinnredet kjeller.

Eier opplyser at boligen har hatt el-kontroll i 2023, og hvor det ble registrert ett par avvik som er utbedret. Det er utvendig påkoblingsskap på yttervegg.

Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæringer på arbeider. Påse at denne dokumentasjonen legges frem.

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

Ja

Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Eier opplyser at drenering rundt bygget er skiftet og det er lagt nye drenerør og knotteplast opp på mur.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

! TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Bygningen har nyere grunnmur i lettklinkerblokker i nordøstlig retning. Eier opplyser at grunnmur er satt opp på stripefundamenter av betong. Eier opplyser at mur ble skiftet grunnet skader i den gamle og at arbeider er utført som egeninnsats.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Arbeider er ikke byggsøkt kommunen. Det å gjøre inngrep i en bærevegg, bæresøyle eller i en annen avgrenset del av bærekonstruksjonen vil være en vesentlig endring eller en vesentlig reparasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette krever søknad og tillatelse. Det utførte arbeider bør avklares med byggesak i kommunen. Det kan ikke utelukkes ytterligere behov for tiltak i forbindelse med dette.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår mot tilbakefylt terreng.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Forhold med saltutslag er registrert i uinnredet kjeller og må sees i sammenheng med fukt og kapillærsug i betongen fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og grus. Det er gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende tomt med 3 nivåer. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner og kommunale opplysninger, og det er registrert aktharesoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner og kommunale opplysninger, og det er registrert at eiendom ligger i aktsomhetskart for snøskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se eget vedlegg i kommunale opplysninger for mer informasjon.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av plast (PEL) Eier opplyser at han tror ledninger kan være fra 1970 tallet. Boligen er tilkoblet slamavskiller. Eiendommen er tilkoblet brønn på andre siden av veggen, ned mot elva.

Årstall: 1970 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier opplyser at kloakk kan slå inn ved hyppig bruk av avløpsinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Septiktank

Septiktanken er av betong med slamavskiller/synkekum.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Se også eget brev fra kommunen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1954

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Garasje oppbygd på ringmur i betongkonstruksjon og innvendig støpt gulv i betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning og noe trepanel innvendig. Bygget har Pulttak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater.

Det er innlagt strøm med kontakter og noe fast belysning via lampepunkter.

Det er montert leddheisport i tre og treport med labankdører.

Det er bygget en enkel kjeller under deler av garasjen med åpne murvegger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Enebolig: Entré, 4 Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Bod, Teknisk rom, 3 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 73 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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 2 400 000

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

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med relativt liten omsetning av boligeiendommer. Det er sammenlignet omsetninger med andre best mulig sammenlignbare solgte boligeiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra denne eiendommen og/eller tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Valdresvegen 264 ,2937 BEGNA 122 m ² 1950 2 sov	13-01-2025	1 490 000	1 490 000		1 490 000	12 213
2 Sørumsvegen 73 ,2937 BEGNA 83 m ² 1957 3 sov	05-09-2021	1 000 000	950 000		950 000	11 446
3 Begnavegen 74 ,2937 BEGNA 119 m ² 1941 3 sov	25-05-2023	1 490 000	1 275 000		1 275 000	10 714
4 Moreina 16 ,2937 BEGNA 181 m ² 1977 4 sov	09-07-2024	1 950 000	1 900 000		1 900 000	10 497
5 Moreina 24 ,2937 BEGNA 183 m ² 1951 2 sov	11-05-2025	1 900 000	1 800 000		1 800 000	9 836
6 Sørumsvegen 2 ,2937 BEGNA 89 m ² 1959 3 sov	26-02-2024	650 000	800 000		800 000	8 989

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

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	8 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold for alle bygg på eiendommen (stipulert)	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 910 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

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

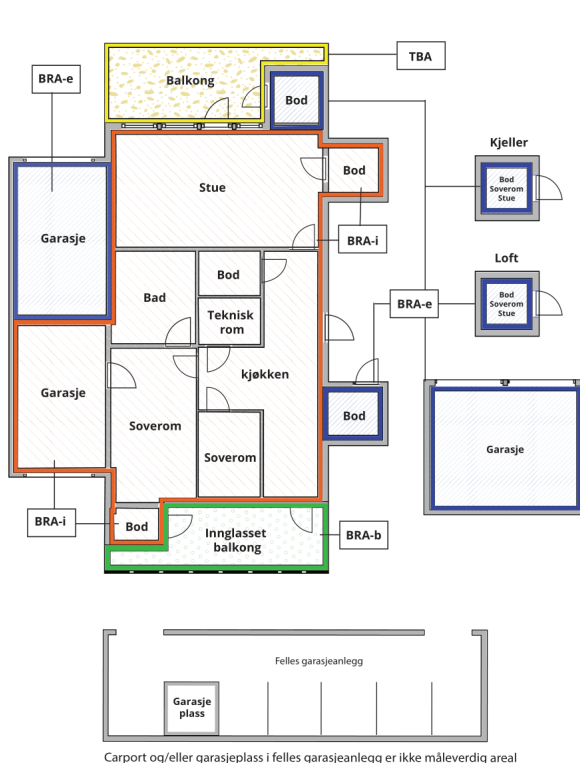
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 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 byggtetnisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80			80	68
2. etasje	37			37	
Underetasje	67			67	
SUM	184				68
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang m/trapp, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Gang 2, Bad		
2. etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bod		
Underetasje	Gang m/trapp, Bad, Teknisk rom, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasser er definert som åpent areal.
- Frittstående garasje er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder. Eier opplyser at det ikke finnes tegninger.

Det er utført arbeider på boligen med b.la. omdisponering av rom i underetasje, fasadeendringer og utbedring av bærekonstruksjoner. Disse tiltakene er ikke byggemeldt/varslet til kommunen.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		59		59	
Kjellerrom		14		14	
SUM		73			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bodrom, Vedbod	
Kjellerrom		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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	129	55
Garasje	0	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Bård Nordmark Lothe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	74	102		0	2680.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørumsvegen 77

Hjemmelshaver

Lothe Bård Nordmark 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sør Aurdal kommune, ved Sørums langs Begna. Eiendommen ligger i et område med spredt bolig bebyggelse. Gode tur og rekreasjonsmuligheter i område med bl.a. Bade og fiskemuligheter i Begna. Avstand til Bagn sentrum med butikker, kommunesenter og andre lokale tilbud, er ca. 32 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn. Eier opplyser at brønn ligger på andre siden av veien, ned mot Begna.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller med synkekum i betong og med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Se kommuneplan for mer informasjon.

Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med gruset adkomstveg, biloppstilling, plen og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.05.2025	2. stk skjemaer vedlagt.	Gjennomgått	11	Ja
Offentlige planer	16.09.2010	KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR SØR-AURDAL KOMMUNE 2010-2013 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	Ikke gjennomgått	14	Nei
Infoland.no	06.05.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger via megler	21.05.2025		Gjennomgått	35	Nei
Radonrapport	29.01.2021	Fremvist	Gjennomgått	2	Nei
El-rapport	07.02.2023	Fremvist.	Gjennomgått	3	Nei
El-rapport faktura fra montør'	08.03.2023	Fermvist	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	20.05.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	
2	16.06.2025	

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 dampsperran 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/IN1279>

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

Elektriske anlegg

Spørsmål til eier:

1.	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Skiftet ut alt gjennom flere år i.fbm oppussing. Fra ca 2010-2018
2.	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja, av flere firmaer
3.	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Skal være å finne samsvarserklæringer meg bekjent. I så fall foreligger det samsvarserklæring?
4.	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? Kontroll feb 2023 og feil er utbedret
5.	Forekommer det at sikringene løses ut? Ikke som jeg vet om
6.	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Kontaktor til el-kassett er brent seg fast en gang, disse er skiftet
7.	Om det er varmepumpe. Alder på varmepumpe? Ingen varmepumpe i hus, er el-kassett i.fbm gulvvarme Når var det service på den sist?

Sted/dato

Signatur selger

Flisa 09.05.25

Børn N Løkke

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
74	102				
Adresse	Sørumsvegen 77		Byggeår	1954	
			Når kjøpte du boligen	2007	
Postnr.	2937 Begna		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☒ Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 91761350Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ NeiAvdødes navn Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Nordmark Lothe	Fornavn	Lothe
Ny adresse	Smørbølsmoen 82	E-post	bard.lothe@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	2280	Sted	Gjesåsen
		Mobil	46546705

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært☒ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt bad kjeller, faglært til gulvstøp, faglært til gulvbelegg, egen innsats (rørlegger med fagbrev), egen innsats (snekker), faglært elektriker

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Gulvbelegg
Husker ikke navn, mulig Skredbergene

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Har kommet tilbakeslag i sluk under badekar

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært☒ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Faglært rørlegger (egen innsats), nytt røropplegg bad, kjøkken

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Egen brønn mot elva, egen septik ved siden av hus**

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Gamle renner og nedløp, mangler flere steder på tak**

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Takstige montert av faglært blikkenslager, takhatt montert av faglært snekker

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Sprekker i gammel grunnmur, dette er skiftet og ny grunnmur er murt opp**

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Garasje tak har gamle skruehull**

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Faglært snekker og egen innsats

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Flere firmaer gjennom årene
Stensrud Eltrik
Bagn Installasjon
ET Elektro

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Elsikkerhet Norge AS v/Kåre Randem
Kontrolldato 07.02.2023

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Feil på kontaktor til el-kassett. Disse er skiftet

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Gulvvarme og el-kassett er montert av faglært elektriker og faglært rørlegger/egen innsats

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Har vært tidligere, ble borte etter ny drenering ble etablert

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Graving faglært Aaslie
Legging rør egen innsats

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Kjeller, nytt bad. Støpt nye gulv kjeller med gulvvarme klargjort. Ca 50% grunnmur er skiftet

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Bad kjeller er delvis under bakkenivå

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? **220 bQ**

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Flere firmaer gjennom årene

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Elsikkerhet Norge AS v/Kåre Randem

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Feil på kontaktor til el-kassett. Disse er skiftet

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Skjema her er det noen feil med og kopierer tidligere svar til der det ikke hører til...!!

NR 30

Skal ikke ha noe tekstsva

NR 31

Tekstsva kopiert fra tidligere

Sva er:

Leietager sier undervarme stekeovn ikke fungerer. Ikke prøvd selv

NR 37

Skal ikke ha noe tekstsva

Sted / dato

Flisa 09.05.2023

Sign. selger 1
91dc334b-d8f8-4218-bf62-2d7fa6a2a52d
Digitalt signert av 91dc334b-
d8f8-4218-bf62-2d7fa6a2a52d
Dato: 2025.05.09 20:39:32 +02'00'

Sign. selger 2