

Tilstandsrapport



Enebolig



Erstadvegen 93, 2930 BAGN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 33, bnr. 32

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 21462-1316

Referansenummer: HL6531

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025224



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen er beliggende i et etablert boligfelt, sentralt i nærheten av Bagn sentrum, i Sør Aurdal kommune. Eiendommens bebyggelse består av frittstående enebolig og dobbeltgarasje.

Boligen er oppført med underetasje og 1. etasje med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Boligen bærer gjennomgående preg av manglende vedlikehold og det er registrert enkelte overflater med synlige skader. 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, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuksikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløp av aluminium og stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. I stue er det montert 2. stk nye vinduer fra 2022. Bygningen har malt hovedytterdør, to fløyet verandadør i stue og 2. stk balkongdører. Alle dører laget i trekonstruksjon.

Veranda i støpt betongkonstruksjon og med rekkverk i trekonstruksjon. Balkong med trebjelkelag, terrassebord i tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv med laminat, vinylbelegg og vegg til vegg teppe. Veggene har malt tapet og panelplater. Innvendige tak har himlingsplater. Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke og etasjeskille av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilkoblet vedovn i stue. Sotluke i underetasje.

Boligen har tretrapp med vinylbelegg i trinn og rekkverk i trekonstruksjon. Innvendig har boligen finèrdører.

Garasje under veranda; Garasje har vegger av mur i lettklinkerblokker og gulv av støpt betongdekke. Himling av støpt dekke. Hengslede labankporter av trekonstruksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom underetasje. Gulv har malt dekke av betong. Vegger har malt tapet. Trepanel i himling. Det er montert vegghengt utslagsvask i stål, opplegg for oppvaskmaskin og varmtvannsbereider i hjørne..

Rommet har veggventil og tilluft via veggventil i tilstøtende rom.

Bad 1.etasje.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger er kledd med malt tapet. Trepanel i himling. Det er montert vegghengt servant med speilskap og gulvstående toalett. Veggmontert blandebatteri for badekar.

Rommet har takventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater og slette fronter. Det er laminert benkeplater og nedfelt oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte er funksjonstestet og funnet ok

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom underetasje. Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger har malt tapet og det er trepanel i himling. Det er montert vegghengt servant og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vann kommer inn via trykktank og det er montert stoppekran ut fra denne. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med sikringer av skrusikringer og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i bod. Røykvarsler i bygget og brannslukningsutstyr i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er registrert utvendig fuksikring på mur. Takvann ledes i nedløpsrør, men har begrenset effekt grunnet skader på takrenner. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med pussede yttersider. Eiendommen er gjengrodd og fremstår som en naturtomt med gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende tomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare. Utvendige avløpsrør er av plast og det er avløp via slamavskiller/septiktank med private ledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Beskrivelse av eiendommen

Det er registrert lufterør og påfyllingsrør for parafin, På bakgrunn av dette er det vurdert at det ligger en nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

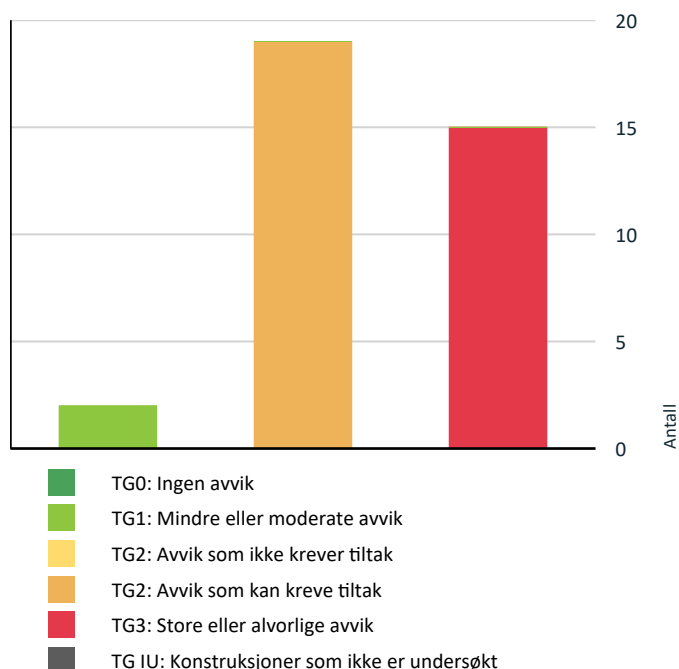
Bygning er opprinnelig oppført garasje i underetasje og hvor rommet nå benyttes som bod og soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring av denne delen.

Garasje

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

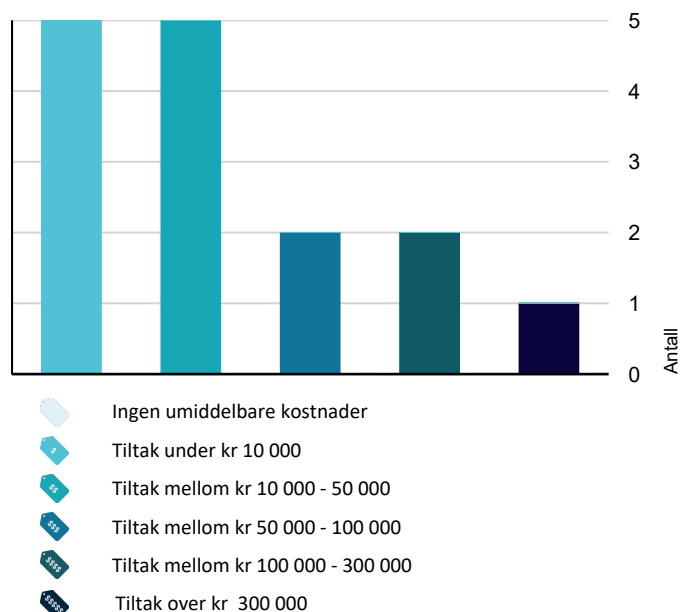
Sammendrag av boligens tilstand

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 33/32 i Sør Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med 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 [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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeår er ifølge stemplede byggetegning.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke tilrettelagt sikkerhetsmessig tilkomst til tak. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Synlig fukt/svelling i takplater rundt pipe.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium og stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er synlige skader på enkelte beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Beslag på vindskier og forkantbeslag må påregnes utskiftet når takteking skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig skader på takrenner og beslag

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Påbegynnende råteskader er registrert i nedre del av kledning på veranda.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Påbegynnende råteskader i nedkant av kledning



Værslitt og oppsprukket kledning



Værslitt og oppsprukket kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loft er besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Stedvis mye vepsebol.

Registrert fuktskjolder rundt pipe.

Det er lekkasje i avtrekksrør fra kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Konstruksjonen må sikres mot veps og skadedyr.

Det må gjøres tiltak på ventilasjonsrør fra avtrekksvifte.



Synlig luftlekkasje rundt ventilasjonsrør. Matos havner i isolasjon.



Vepsebol og ekskrementer fra mus.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. I stue er det montert 2. stk nye vinduer fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Nye vinduer i stue har ikke merking for sikkerhetsglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport



Værslitte og oppsprukket treverk.



Synlig kondensering innvendig.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, to fløyet verandadør i stue og 2. stk balkongdører. Alle dører laget i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i støpt betongkonstruksjon og med rekkverk i trekonstruksjon. Balkong med trebjelkelag, terrassebord i tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm på veranda og 82 cm på balkong. Rekkverkshøyde på >90 cm var ok ved byggeår. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert rust-sprengning i armering på støpt dekke.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Store åpninger.



Stedvis råteskader i nedre del av rekkverk



Synlig rustsprengning

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat, vinylbelegg og vegg til vegg teppe. Veggene har malt tapet og panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert himlingsplater som har løsnet fra innfestning og som buler ned.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater har behov for lokale utbedringer/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke og etasjeskille av trebjelkelag.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i gang, 3 stk soverom og stue. Det ble gjort måling i 1. stk soverom og gang i underetasje.

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m som største avvik.

Det er målt ca. 45 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i stue.

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

Skeivheter er vurdert å skyldes setninger i grunn.

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.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser/undersøkelser på om setninger har stabilisert seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilkoblet vedovn i stue. Sotluke i underetasje.

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.
- Det er påvist andre avvik:

Det er avvik rundt røykrør-gjennomføring i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsted og pipe av det lokale brann/feievesen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i mur og avvik rundt røykrør

Tilstandsrapport



Brennbart materiale nære sotluke

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kontrollpunkt gjelder rom med tilbakefylt terreng. Veggene her har plater, trepanel og åpen betong/mur. Gulver har belegget og malt betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Andre tiltak:

Se også tiltak lagt under kontrollpunkt 'drenering'

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig fuktmerker på trepanel



Det måles forhøyede fuktverdier i treverk



Synlig saltutslag og svertesopp



Det måles forhøyede fuktverdier i treverk

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med vinylbelegg i trinn og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Trappen har skeivheter i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og lokale utbedringer i trinn.

Tilstandsrapport



Store åpninger



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje under veranda. Garasje har vegger av mur i lettklinkerblokker og gulv av støpt betongdekke. Himling av støpt dekke. Hengslede labankporter av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis saltutslag på murvegg og i himling. Labankdører er slitte, har oppsprukket overflate i maling og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se eget kontrollpunkt med tiltak på drenering.

Det må påregnes tiltak med utbedring/vedlikehold av labankporter.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom underetasje er fra byggeåret 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. Kostnadsestimer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv har malt dekke av betong. Vegger har malt tapet. Trepanel i himling.

Det er montert vegghengt utslagsvask i stål, opplegg for oppvaskmaskin og varmtvannsbereder i hjørne..

Rommet har veggventil og tilluft via veggventil i tilstøtende rom.

Det er gulvsluk i rommet. Det er målt motfall på gulv med fall i retning mot dør (mot gang)

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt er ukjent og forventet levetid er vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert synlige skader i overflatebehandling/tettesjikt på gulv.
- Det måles forhøyede fuktverdier i delevegg mot wc.
- Rommet mangler mekanisk avtrekk.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier i delevegg mot wc



Skader i overflatebehandling og rundt sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fult fuktutslag.

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderom er fra byggeåret 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 med oppbrett på vegg. Vegger er kledd med malt tapet. Trepanel i himling. Det er montert vegghengt servant med speilskap og gulvstående toalett. Veggmontert blandebatteri for badekar.

Rommet har takventil.

Det er målt 0 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt noe fall på gulv fra yttervegg til sluk. Gulv mot dør er flatt og med noe motfall mot hjørne.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt av belegg og tapet i våtsoner er forventet levetid vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert vindu i våtsone og påbegynte fuktskader i gerikt rundt vindu.
- Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft.
- Det er avvik på fall til sluk.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater og slette fronter. Det er laminert benkeplater og nedfelt oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte er funksjonstestet og funnet ok

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator bærer preg av manglende rengjøring og over halvparten av forventet levetid er vurdert oppbrukt.

Det er registrert avvik på ventilasjonsrør på loftet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator må rengjøres og det må gjøres tiltak med ventilasjonsrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPECIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom underetasje. Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger har malt tapet og det er trepanel i himling.

Det er montert vegghengt servant og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er målt høyt fuktinnhold i veggflater i delevegg mot vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tiltak med fukt i vegg må utføres som en del av arbeidet med oppbygging av nytt vaskerom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Vann kommer inn via trykktank og det er montert stoppekran ut fra denne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Unormale luktforhold registrert på vaskerom og tilstøtende rom.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

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

Sikringsskap med sikringer av skrusikringer og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i bod.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

11. 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 Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg. Grunnet alder anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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 3 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.

Røykvarslere i bygget og brannslukningsutstyr i bygget.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert utvendig fuktsikring på mur. Takvann ledes i nedløpsrør, men har begrenset effekt grunnet skader på takrenner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med pussede yttersider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forholdene bør holdes under oppsikt. Det må gjøres nærmere undersøkelser/tiltak når arbeider med redrenering rundt boligen igangsettes.



Synlige sprekker i m



Synlige sprekker i mur

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er gjengrodd er fremstår som en naturtomt med gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende tomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er registrert faresoner i område mtp. flom, ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

<https://temakart.nve.no/tema/faresoner>. Mer info finnes på NVE sine hjemmesider.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

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

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- 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.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

! TG 3 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og vurdert å være betongkum fra byggeår. (eiendommen er gjengrodd og anlegg ble ikke lokalisert)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er påvist andre avvik:

Anlegg av eldre dato og over 30 år gammelt. Det foreligger ikke et krav om å skifte ut dette anlegget i dag, men kommunen opplyser at det kan komme et krav etter at kommunen har vært på tilsyn en gang i fremtiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Oljetank

Det er registrert lufterør og påfyllingsrør for parafin, På bakgrunn av dette er det vurdert at det ligger en nedgrav oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Arbeider med sanering må gjøres i forbindelse med legging av ny drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dagtank inne



Utvendig på- fyllingsrør for nedgravd oljetank

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1996

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår er ifølge daterte tegninger.

Beskrivelse

Dobbeltgarasje oppbygd på støpt plate av betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Saltak med wtakstoler i tre og utvendig takteking av stålplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Innvendig gulv av betong og synlig ringmur av lettklinkerblokker.

Trevindu med 2 lags glass. Det er 2.stk leddheisporter i trekonstruksjon.

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

187 m²/163 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Hall m/trapp, 5 Soverom, 4 Bod, Toalettrom, Garasje, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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 2 050 000

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

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Erstadvengen 21 ,2930 BAGN 150 m ² 1976 3 sov	04-07-2022		2 000 000		2 000 000	13 333
2 Vestbygdvegen 102 ,2930 BAGN 120 m ² 1962 3 sov	26-03-2023	1 350 000	1 400 000		1 400 000	11 667
3 Vollskroken 4 ,2930 BAGN 185 m ² 1978 3 sov	17-03-2025	1 500 000	1 500 000		1 500 000	8 108
4 Vestbygdvegen 101 ,2930 BAGN 165 m ² 1950 4 sov	03-09-2023		1 000 000		1 000 000	6 061

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.	10 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 270 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 660 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 050 000
--	------------	------------------

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	77	24		101	
Etasje	86			86	35
SUM	163	24			35
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Annet rom tilsluttet vaskerom., Bod 2, Bod 3, Bod 4, Toalettrom	Garasje	
Etasje	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Balkong/Veranda er definert som åpent areal.
- Garasje er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygning er opprinnelig oppført garasje i underetasje og hvor rommet nå benyttes som bod og soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring av denne delen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	142	45
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Svein-Olav & Karianne Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	33	32		0	819.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Erstadvegen 93

Hjemmelshaver

Johansen Karianne 1/2

Johansen Svein-Olav 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligfelt, sentralt i nærheten av Bagn sentrum, i Sør Aurdal kommune. Det er gangavstand til Bagn sentrum med alle fasiliteter, samt nærhet til skole og barnehage. Gode fritidstilbud i området. Eiendommen har sol og utsikt mot dalføret.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturtomt. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset innkjørsel og biloppstilling.

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
600 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring fra eier		Ikke fylt ut.	Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige planer	17.06.2021	KOMMUNEDELPLAN BAGN BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	Ikke gjennomgått	13	Nei
Infoland.no	17.06.2025	Matrikelopplysninger	Ikke gjennomgått	6	Nei
Tegninger bolig	06.08.1976		Gjennomgått	4	Ja
Tilbygg med garasje	09.08.1977		Gjennomgått	1	Ja
Garasje	15.02.1996		Gjennomgått	1	Ja
Kommunale opplysninger v/megler	04.07.2025		Gjennomgått	33	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	
2	04.07.2025	

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](#)

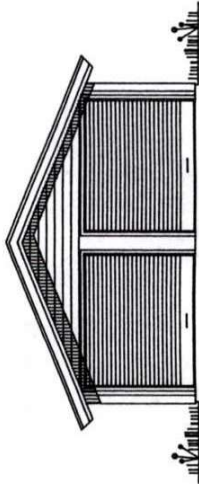
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/>

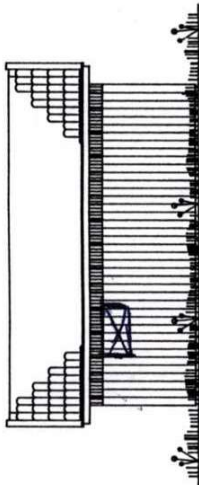
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL6531>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

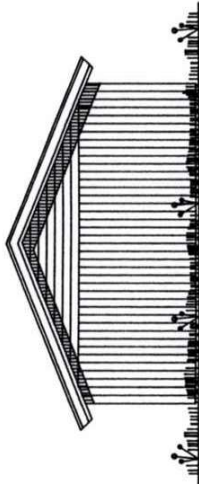
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



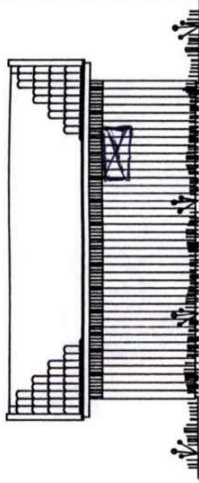
FASADE: NORD



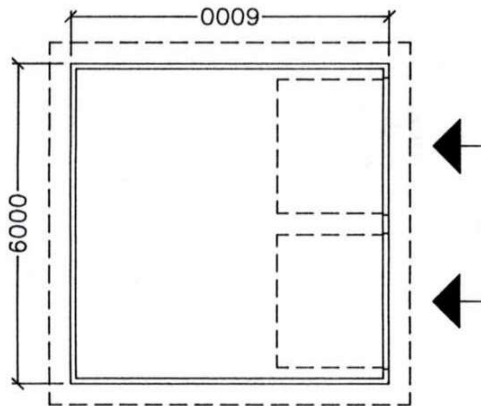
FASADE: ØST



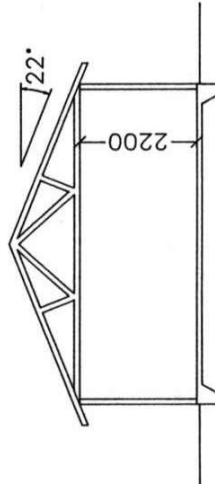
FASADE: SYD



FASADE: VEST

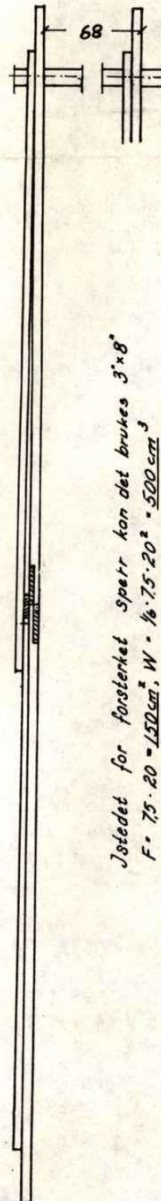
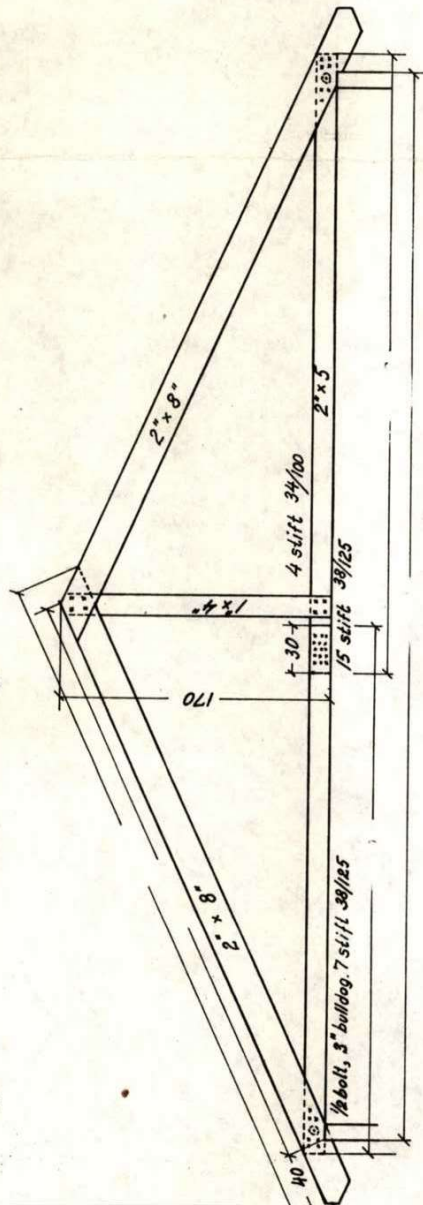


PLAN



SNITT

BYGGHERRE <i>Bjørn Henniksen</i> <i>Rute 545 2930 Bæpp</i>	TEGN. NR. 03
	DATO 15.02.96
THORSTAD SAG & HØVLERI 2820 BIRI.	SIGN. Thois
	MÅL 1:100
KORR. 23.04.96.	
 ARKITEKTKONTORET ANTHONISEN 3174 REVETAL TLF.33 06 26 80 FAX.33 06 25 14	



Istedet for forsterket sperr kan det brukes 3x8"
 $F = 75 \cdot 20 = 150 \text{ cm}^2$, $W = \frac{1}{8} \cdot 75 \cdot 20^2 = 500 \text{ cm}^3$
 $6'' = \frac{1028 \cdot 100}{150 \cdot 67} + \frac{1}{500} = 10,3 + 82 = 92,3 \text{ kp/cm}^2$
 Forbindelse sperr-hanebjelke
 $\frac{1}{2}$ bolt-3\" bulldog - 7 stift 38/25 = 1025 kp
 Stjøt hanebjelke 18 stift 38/25 = 900 kp
 Med 3x8\" sperr kan sperravstanden økes
 til 89 cm

Moment ved hanebjelke $670 \cdot 0,5 = 174 \cdot 0,5 \frac{1}{2} =$
 $335 - 22 = 313 \text{ kpm}$

Q diagram



Maksimalmoment 17m fra oppløp

$$\begin{aligned}
 M &= 670 \cdot 1,70 - 174 \cdot 1,7 \frac{1}{2} - 803 \cdot 1,2 \frac{1}{2} \\
 &= 29 \cdot 1,2 = 1137 - 252 - 438 - 35 \\
 &= 412 \text{ kpm}
 \end{aligned}$$

Trykk i hanebjelken $(670 \pm 30) \sin 24,5 + 803 = 3413$

M diagram



Bjelken forsterkes på trykksiden med $1 \frac{1}{2} \times 3$.

$$y = \frac{5 \cdot 20 \cdot 0 + 75 \cdot 2 \cdot 25}{100 + 282} = 1,4 \text{ cm}$$

$$\begin{aligned}
 J &= \frac{1}{2} \cdot 5 \cdot 20^3 + 100 \cdot 1,4^2 \cdot 282 + 75 \\
 &+ 282 \cdot 49^2 = 3333 + 195 + 130 + 677 \\
 &= 4335 \text{ cm}^4
 \end{aligned}$$

$$\sigma_s = \frac{41200 \cdot 11,4}{4335} + \frac{1028 \cdot 100}{1282} = 108 + 8$$

$$\sigma_s = \frac{41200 \cdot 86}{4335} + \frac{1028 \cdot 100}{1282} = 100 \text{ kp/cm}^2$$

$$= 82 + 12 = 94 \text{ kp/cm}^2$$

Lekten må stiftes med $94 \cdot 282/50 \cdot 2 = 106 \frac{39}{25}$

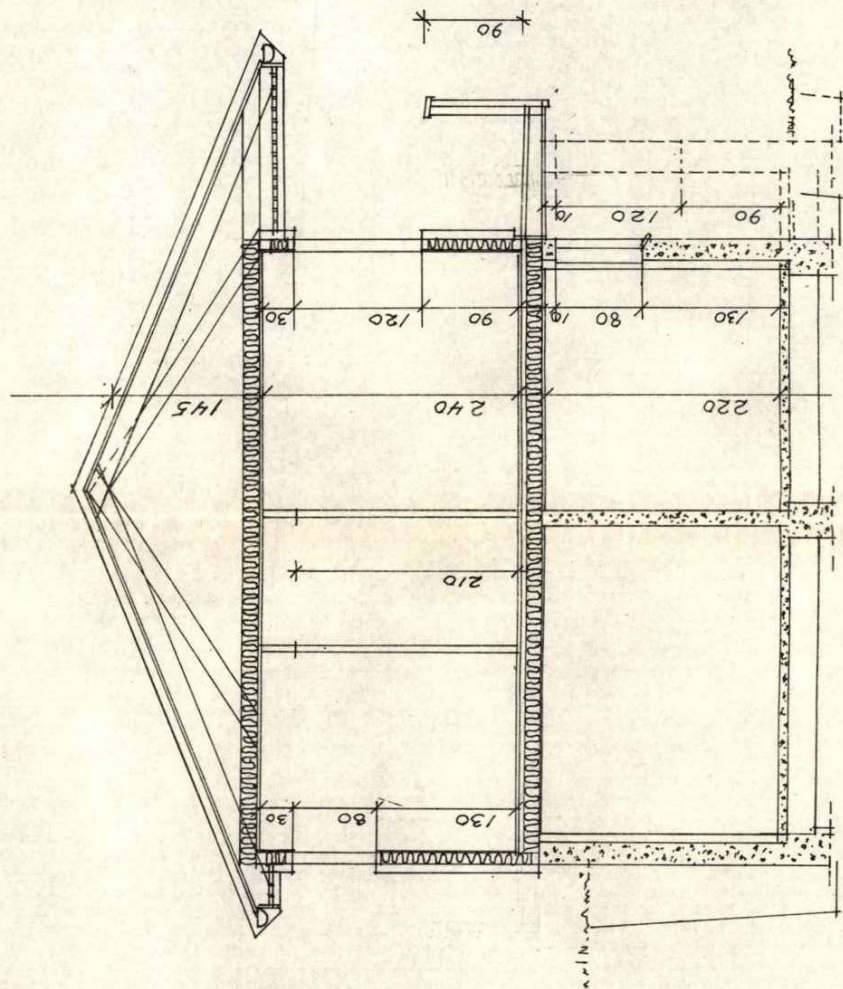
Bergen 26.4.1963

Olav Alnæs

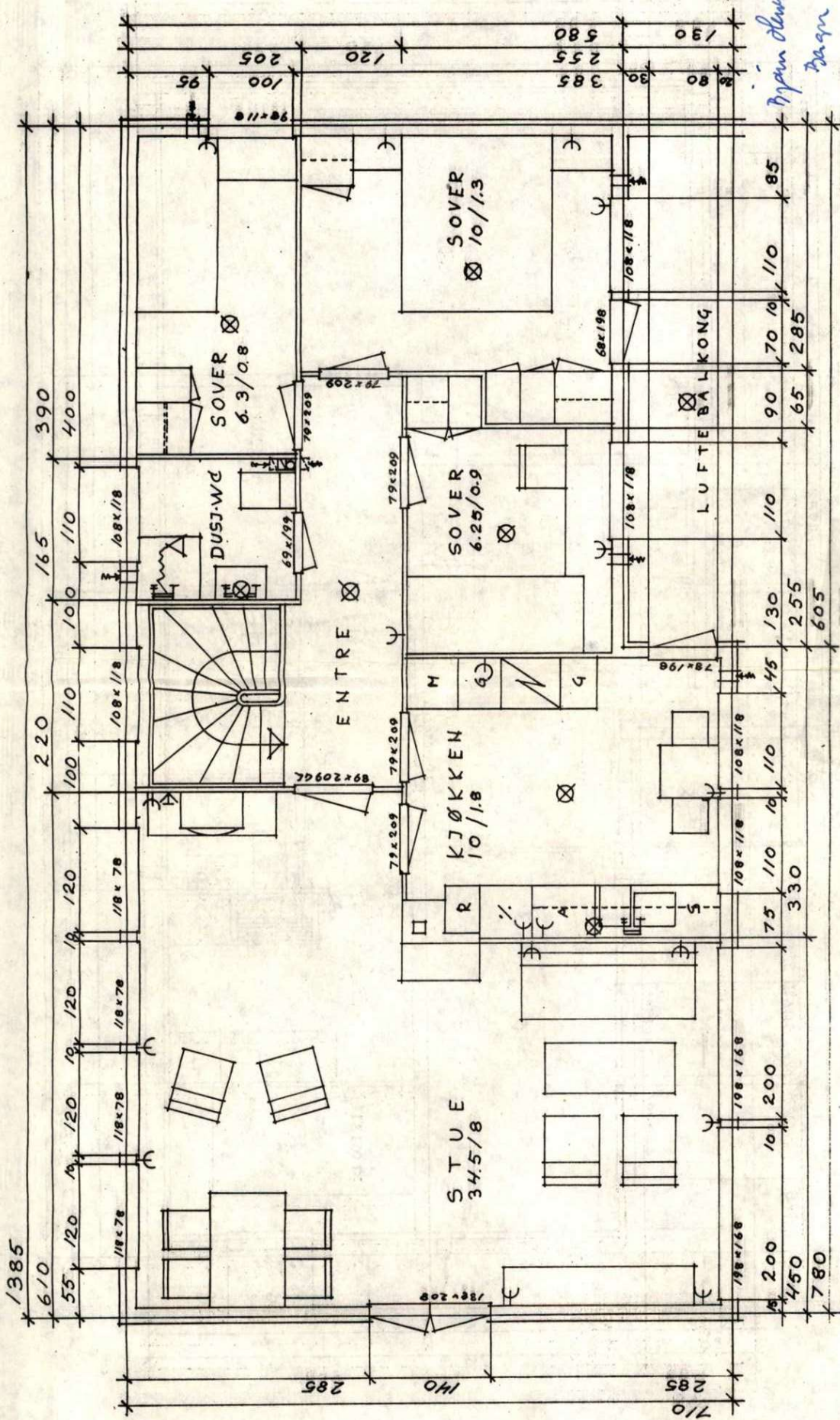
M.N.E.

Bjørn Hjørsviksen

pendige takstolen.



SNITT 433 2

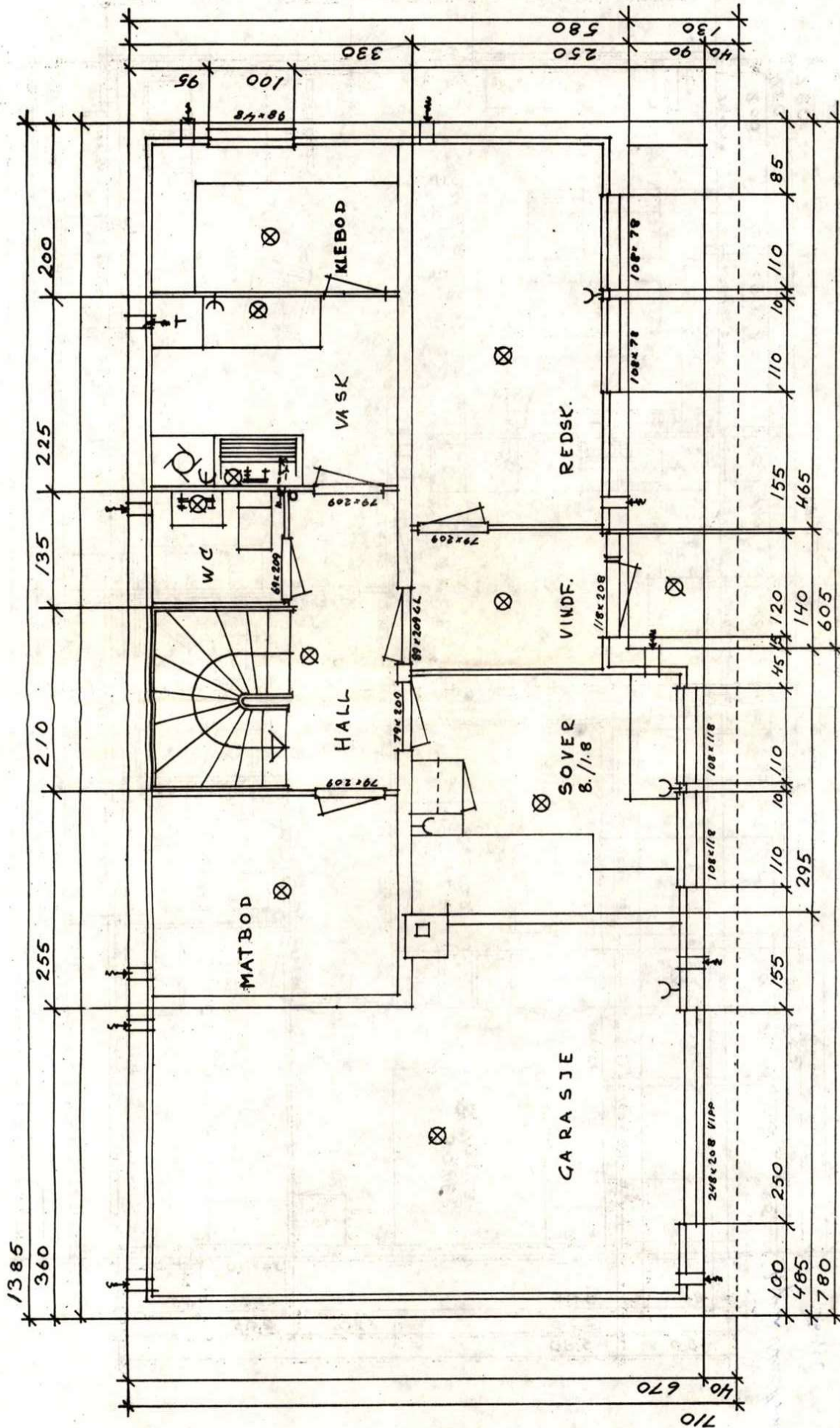


TYPE NR 433 + C

ETA SJEPLAN

Rumbøgt I
 EYGNINGSRÅDET
 SKI 159/76 den 18.10.76
 V. L.
Ejsskjær
 KONGE HUSENER
 I SER-ARBEJDE

RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11. 4 etg.
5000 BERGEN

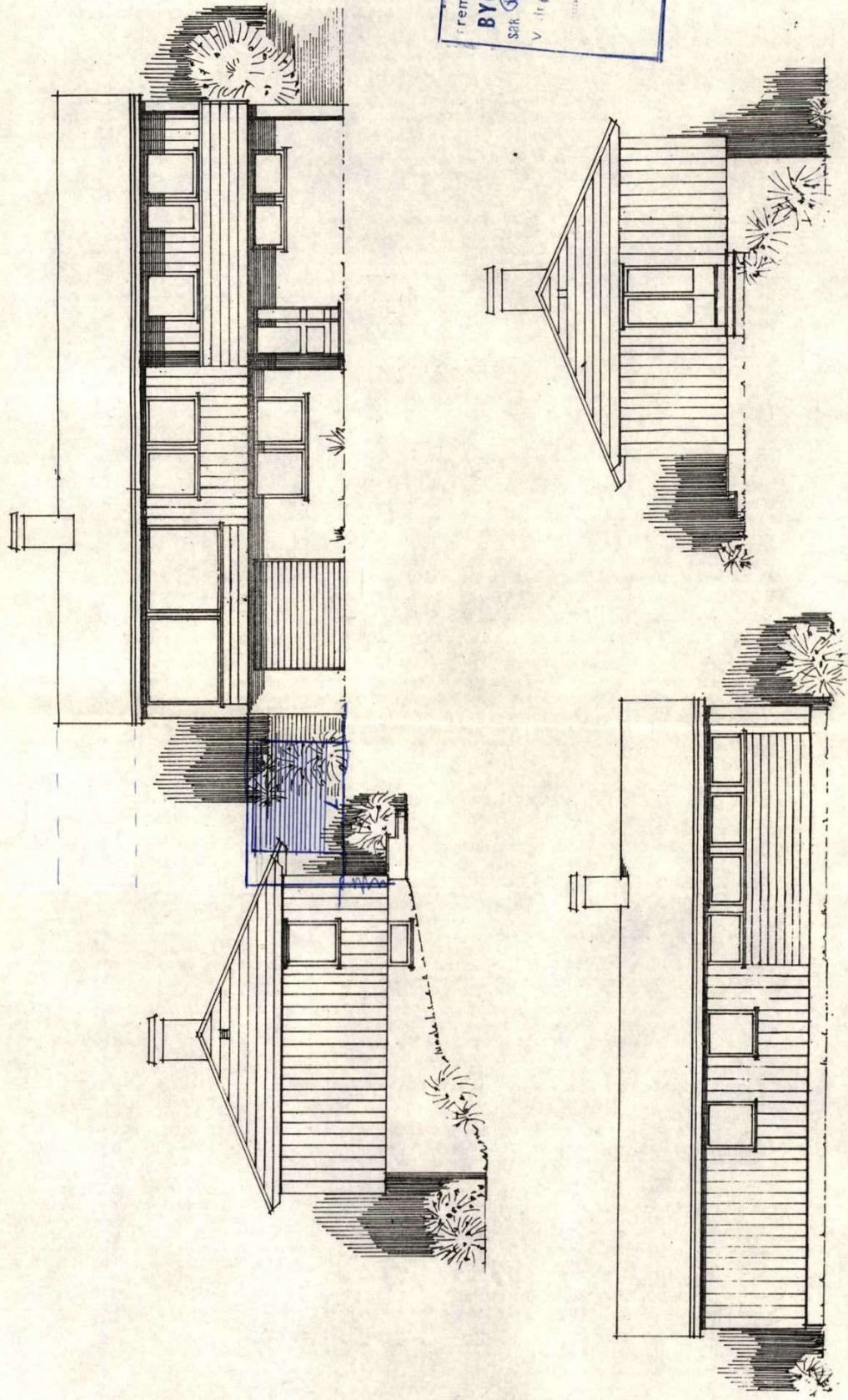


TYPE NR 433 + C
REV. 26.6.71

UNDERETASJE

RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11. 4 etg.
5000 BERGEN

garasjen måkles
med A10 plater innvendig.



remlagt i
BYGNINGSRÅDET
SRK Ref., den 9/8 1977
V. H. H.
godkjent
KONVA INGENIØREN
I SRØ-AURDAL

TYPE NR 433 + c

FASADER

6.16.99 garasje (uten tak)
 $6,70 \times 4m = 26,8m^2$
@ Boden.