

Tilstandsrapport



Enebolig



Skrautvålsvegen 53, 2900 FAGERNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 18, bnr. 113

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 20062-1992

Referansenummer: QY5666

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



TAKSTKONTORET
v a l d r e s

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt:

Taksert eiendom består av selveiet tomt, bebyggt med frittliggende bolighus over ett plan. Eiendommen ligger åpent og solrikt til i område med etablerte boligeiendommer, grensende ned mot Neselva.

Tomt:

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1221,9 kvm, og fremstår som etablert og tilrettelagt med grøntarealer, plener og bed samt noe nivåsprang i arealet med skrånende terreng ned mot vassdraget.

Oppgrusede arealer foran garasjen og boligen, -gårdsplass og tun.

Bolighus:

Frittstående, tradisjonell enebolig/villa over ett plan med støpte ringmursfundamenter til fast grunn.

Ihht innhentede opplysninger er boligen omsøkt bygd i 1968 og ihht stedlige måltagninger, måler boligen 103 kvm innvendige bruksareal.

Utover dette kommer det noe, ikke målbare, overbygde arealer utvendig, bla inntrekk del av øvre langvegg i forbindelse med inngangspartiet.

Forøvrig er boligen oppført som en bolig i murte primærkonstruksjoner av ytongblokk med pussede overflater. Prefabrikkert ytongdekke som etasjeskille og selvbærende takstolkonstruksjon med kaldloft og ytre tekking med stålblader. Støpte ringmursfundamenter til fast grunn med luftet krypkjeller.

- Vedlikehold/tilstand:

Huset fremstår og defineres som ett naturlig renoveringsobjekt jfr. alder og stand.

Det opplyses om endel utførte tiltak opp gjennom årene. Bla er stuen innlektet og etterisolert.

Det skal imidlertid merkes byggets alder jfr. tilstand på bad (som får TG3) samt endel registrerte og aldersrelaterte bygningstekniske forhold forøvrig.

Tidligere eier har etablert større åpne terrassearealer etter nedre langside av bygget. Dagens eier har tilført mye verdier i hagearealer.

Konklusjon:

Åpent og fint beliggende boligeiendom i område med etablert og tilrettelagt bebyggelse.

Solrikt og med usjenert uteareale.

Eiendom med godt potensiale jfr. beliggenhet med nærhet til Fagernes, solrikt samt grensende ned mot vannet.

Bygget som renoveringsobjekt med naturlige oppgraderingsbehov jfr. stand og standard samt dagens krav til energi og energieffektivitet.

Merk påviste avvik og kjøpers egen undersøkelsesplikt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

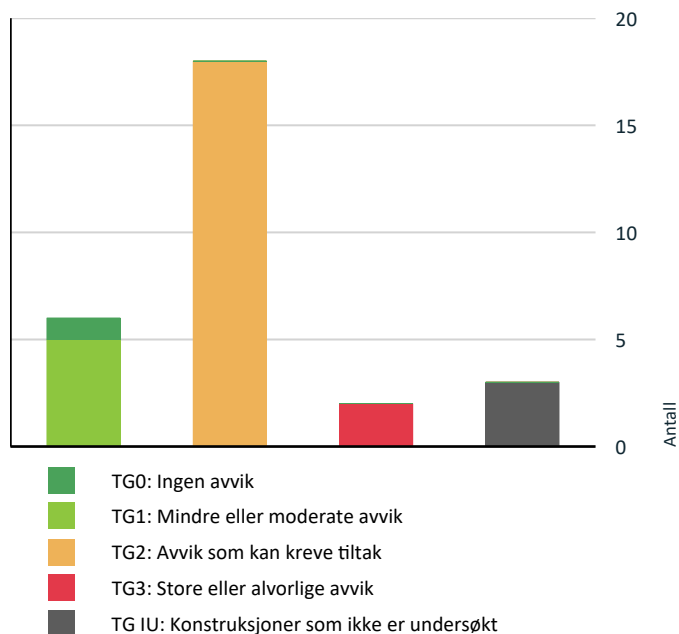
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

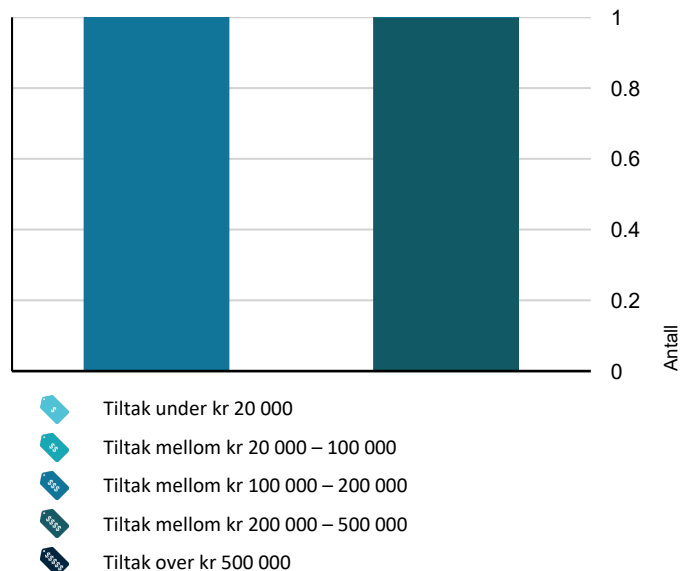
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [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 > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekkes med svartlakkerte stålplater i A-taksprofil, hvor det antas undertaktekking med papp til bærende robust rupanel som taktro.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. 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 andre avvik:

Boligen er bygd i 1968, hvor det er lagt rupanel som undertak med papptekking. Ytre tekking med stålplater er lagt noen år etter, hvor både undertak og ytre tekking er forbi over halvparten av teoretisk levetid.

Merk tidligere innfestingspunkter for braketter for snøfangere - braketter fjernet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av både undertak og ytre takteking innen rimelig tid, da disse nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Merk event. utettheter i skuehull for braketter for snøfangere.

Tilstandsrapport



Ytre tekking med stålplater samt beslag ført ut over vindskien.

NB: Merk tidligere innfestingspunkter for snøfangere. Snøfangere fjernet, merk event, utettheter i platene på tidligere skruerpunkter.

NB: Merk tidligere innfestingspunkter for snøfangere. Snøfangere fjernet,

merk event, utettheter i platene på tidligere skruerpunkter.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.

Nedløpsrør ført til nedgravde drenerør og ført vekk fra vegglivet.

Årstall: 1968

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det opplyses om å være etablert nedgravde drenerør for takrennenedløpene samtidig med at det ble drenert rundt huset.

Ukjent utførelsesår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å ettermontere snøfangere for å imøtekomme forskriftene og de anbefalinger som ligger i preakseptert løsning jfr. at det i utgangspunktet skal være snøfangere på alle tak tekket med plater.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen og tilstanden til de nedgravde drenerørene, da ukjent utførelsesår gir usikkerhet om funksjon og levetid. Manglende dokumentasjon kan medføre økt risiko for at dreneringen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør ført til nedgravde rør som er ført vekk fra vegglivet.



Rør til terreng



Platetekking uten snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Prefabriert ytongdekke som etasjeskillemellom krypkjeller og 1.etg.
Yttervegger oppført i murt ytongblokk med pussede overflater utv. og innvendig.
I gavler er det liggende trekledning på takstolkonstruksjonen.

- Kommentar:

Vegger i stue er lektet inn og tilleggsisolert (ukjent utførelsesår).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er påvist andre avvik:

- Sprekker:

Det er registrert noe sprekkdannelser i veggkonstruksjoner i garasjedel. Antatt setningsskader som følge av svikt i grunnen.

- Andre avvik:

yttervegger er ihht oppbyggingsmetoden med ytongblokker oppført etter andre krav enn av idag vedr. krav til isoleringsevne og blir definert med behov for etterisolering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

- Sprekker:

Det antas at bygget står stabilt jfr. alder og at de påviste sprekkdannelser ikke har endret seg på mange år.

Videre har dagens eier drenert rundt/etter øvre langside av huset, noe som tilsier at event. vanntilsig er ført vekk fra bygningskroppen og eventuelle frostsetninger skal være imøtekommet med dette.

Sprekkene bør likevel følges opp for å hindre videre skadeutvikling, da slike skader kan føre til vanninntrengning, frostsprengning og videre nedbryting av fasade og konstruksjon.

- Andre avvik:

Det anbefales å etterisolere alle yttervegger på utvendig side for å redusere kuldebroer og hindre innvendig kondensering på kalde innvendige overflater. Manglende etterisolering kan føre til økt varmetap, dårligere innneklima og risiko for fuktskader.

(Når vegg kjøles ned utenfra og inn, vil det oppstå kondensering innvendig).

Tilstandsrapport



Påvist sprekk i fuger inne i garasjeboden.



Påvist sprekk/rissprekk i murvegg inne i garasjeboden.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler med kaldloft gjennomgående på hele bygget.

Undertak som robust rupanel med papptekking som undertaksløsning samt opplettet platetak.

Spaltegesimser.

Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/blikk som avdekning på topp.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik med konstruksjonen med unntak av alder.

Kaldloftet ses isolert med mineralull på hoveddel, flis over garasjedel.

Luke til loft som uisolert nedfellbar luke med stige - anbefales erstattet med nyere isolert luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Påvist fuktskjolder i rupanel rundt pipe og undertak mot luke. lekkasjen antas å ha vært rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Antas imøtekommet ved montering av pipehatt.

Tilstandsrapport



Nærbilde av oppbygging, hvor det ses faspanel med underliggende plate i himlinger.



Spaltegesims (Uten fluenetting).



Det ses vannmerker i undertaket både rundt pipen og mot luken samt vannmerker i plate på gulv. Det kunne ikke påvises fukt på befaringsdagen, hvor det forutsettes at problemet med vanninntrengning i utgangspunktet var rundt pipen, og at denne nå er heltekket og event. uttøhet er utbedret.



Plassbygde, selvbærende W-takstolkonstruksjoner

Vinduer

2-lags isolervinduer i stue, fastkarmsvinduer.
Doble vinduer med innerramme og ytterramme, sidehengslet og med haspelåsninger.
Faste skodder utv. som staffasje.
- Kommentar:
Ett vindu i stue er nytt. Øvrige fra byggeår - utskiftninger må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Manglende utskifting kan medføre økt varmetap, dårligere innneklima og høyere energikostnader.

Tilstandsrapport



Vinduer - samtlige forbi teoretisk levetid og anbefales skiftet. Det er dels påvist kondensavsetninger mm i nedre karm.

Dører

Hoveddør av tre med sidefelt med glass.
To-fløyet terrassedør med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Hoveddøren 'sitter' litt i karm.

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Det anbefales å vurdere utskifting til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da nåværende dører har oppnådd en høy alder og redusert funksjonalitet, noe som kan medføre økt varmetap og høyere energiforbruk.



Hoveddør med fastkarms sidefelt med glass - begge fra byggeår og forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Dører - 2

Nyetablert, to-fløyet terrassedør fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



To-fløyet terrassedør fra 2023.
Utadslående til terrasse - adkomst videre til terreng.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca 30 kvm åpen solterrasse ut for stue - nyetablert de senere år av tidligere eier.
Bygd opp med impregnerte materialer, spaltegulv.
Trapp til terreng.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Punktfundamenter til terreng med bærende betonghelle.



Del inn mot boligen er etablert til eksisterende konstruksjoner - tidligere betongtrapp som var etablert ut for terrassedøren til terreng.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.
Det er dels noe fliser, dels noe belegg, laminat i stue samt noe teppe.
Vegger dels med noe panel, endel platekledte overflater i malt utførelse, noe tapet mm. Fliser på bad.
Himlinger med dels noe trepaneler, dels noe tak-ess plater, dels noe malte overflater.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Endel senere noe oppussede overflater, bla nyere malte vegger på ett av soverommene.
Forøvrig med ett generelt behov for oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlige renoveringsbehov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikeret ytingdekke med påstøp som etasjeskille mellom krypkjeller og 1.etg.

Tilstandsrapport



Bilde fra krypkjeller, hvor det ses ytongdekke som underlag for påstøp. Ingen påviste skader/avvik ved visuell besiktigelse.



Betongmur og ytongdekke.

Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

- som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
- som står i vann
- som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
- med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne boligen er bygd i 1968 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke var videre krav til tiltak - jfr. punkt c og d.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke foreligger dokumentasjon på utførte målinger. Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko for beboere.

Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med peisovn som tilknyttet ildsted.

Innvendig ses pipen og brannmuren som overflateforblendet med fasadeskifer.

Fliser på gulv under ovnen.

Pussede overflater inn mot kjøkken.

Pipen antas pusset over tak, senere med tilført heltekkende beslag.

- Kommentar:

Det opplyses om at det vinteren 2022 ble satt inn foringsrør i pipen som ett reparasjonstiltak, hvor pipen pr. dd er godkjent av feiervesen.

Oppe på kaldloftet ses pipen isolert for å hindre nedkjøling og kondensering samt å optimalisere trekken. Isoleringen ble utført for mange år tilbake.

Pr. dd defineres pipen som en 3-sjikt pipe med: Foringsrør, luftrom/eller isolert mellomrom samt ytre mantel med teglstein.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ubrennbar plate som sikringstiltak mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ubrennbar plate må beregnes montert til gulv.

Tilstandsrapport



Peisovn i stue, -ny i 2023.



Sotluke i stue, hvor det ses å mangle ubrennbar plate/sikring til gulv.



Pipen oppe på loftet ses isolert for å unngå nedkjøling og kondensering.
Dette ble gjort for mange år siden, før det ble satt inn foringsrør.

TG 2 Kryp kjeller

Det er etablert luftet krypkjeller under hele huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved besiktigelse i krypkjeller ble det observert muselort, noe som anses som normalt jfr. at det er naturterreng under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår med støpte gulv med fliser - helflisede overflater - gulv og vegger.

Frittstående dusjkabinett, servantskap samt gulvmontert vannklosett.

- Kommentar:

Det ses vindu på yttervegg, hvor dette kommer inn i våt sone jfr. dusjsone.

Det antas å ha vært installert badekar som opprinnelig fra byggeåret jfr. plassering av sluket samt vannuttak mm.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad med helflisede overflater - gulv og vegger - frittstående dusjkabinett, servantskap samt gulv montert vannklosett.
Innluft via hull i ndre del av dørblad samt elektrisk vifte i vegg som avtrekk.



Eldre soilsluk ses uten noen form for mansjetter eller membraner - forbi lengste levetid og ikke ihht minstekravet pr. idag.



Forhøyet dørterskel - flomsikring jfr. gulv uten fall til sluk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3. Videre er rommet bygd opp med murvegger, noe som tilsier at det ikke kan foretas hulltaking.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom/kombinert rom med tekniske funksjoner - vanninntak med vannmåler, varmtvannsbereder samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin. Veggmontert blandebatteri for vaskekar (Vaskekar er ikke montert). Støpt gulv med fall til sluk, belegget lagt med oppkant opp etter vegg som flomsikring.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vanninntak, vannmåler samt trykksatte rørføringer i loddet kobber til de respektive tappepunkter.



Samtlige rørføringer opp gjennom gulvet er fuget med vanlig silikon, noe som ikke samsvarer med minstekrav eller anbefalinger forøvrig.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke installert vannførende rør i veggkonstruksjoner - alle trykksatte rørføringer ligger utenpå vegger og er synlige. Øvrige er ført ned i gulv (Antatt i påstøpen uten mulighet for å kunne etterprøve konstruksjonen).

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Videre er rommet bygd opp med murvegger, noe som tilsier at det ikke kan foretas hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning antas fra ca 1990. Folierte skrog og folierte dører med heltre gripekant.

Heldekkende vaskebeslag med utslagsvask og skyllekum samt avrenningsplate.

Frittstående hvitevarer.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Innredningen er overflatebehandlet av dagens eier.

Merk normale renoveringsbehov jfr. alder.

Årstall: 1991

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt for å opprettholde funksjonalitet og estetikk, da slitasje og aldring kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller skader over tid.

Tilstandsrapport



Kjøkken fra 1990 med malte overflater.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med rør ført opp gjennom skaptaket og antas opp på loft.

Årstall: 1991

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon eller synlig føring som viser hvor ventilasjonsrøret er ført videre etter skapet. Dette medfører usikkerhet knyttet til funksjon og eventuell avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare hvor ventilasjonsrøret er ført, og om avtrekket fungerer som forutsatt.

Manglende dokumentasjon og synlig føring medfører usikkerhet rundt avtrekkets funksjon, noe som kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og luktproblemer.



Ventilator med avtrekkslange ført opp gjennom himling - ukjent hvor det er ført videre - det anbefales ytterligere undersøkelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Vanninntak med via plastslange med hovedstoppekran og vannmåler.
Loddet kobber på samtlige trykksatte rørføringer til de respektive tappepunkter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG IU Avløpsrør

Ukjent avløpsopplegg, men det antas plast/PVC-rør som avløpsrør til offentlig tilknytning.
Rørene ligger skjult ned gjennom gulv samt som nedgravde inn til tilknytningspunktet og kan ikke kommenteres for tilstand.



Koblingskum ute på plen (opplyst).

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilert via veggmontert klaffeventiler i oppholdsrom - mekanisk avtrekk på bad.

- Kommentar:

Det vil være naturlig å prosjektere inn alternativt ventilasjonssystem ved renovering/oppgradering av boligen jfr. siste energikrav.

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

- Kommentar:

Varmepumpen opplyses ny/nymontert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Ny varmepumpe i 2025 - installert av dagens eier.



Innvendig viftekonvektor på luft til luft varmepumpe.

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Vannmåler.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



200 liters varmtvannsbereder fra 2017.



Berederen er tilknyttet det elektriske anlegget via enklere stikkontakt - det anbefales fast tilknytning med bryter.

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.

3-faset inntak - skrusikringer.

Dels åpent, dels skjult anlegg.

- Kommentar:

Det elektriske anlegget vil være naturlig å oppgradere samtidig med øvrige tiltak på boligen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1963

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

Ja

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak.

Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik.

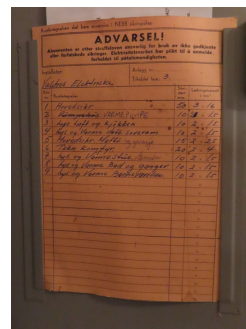
Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register:

<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Eldre skrusikringer/porselenssikringer.



Kursfortegnelse.

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 og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Naturterreng med naturlige/stedlige masser.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser. Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer. Muren ses utvendig med endel avskallinger og dels noe frostskafer og mindre sprekkdannelser.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Drenering

Det opplyses om at det er foretatt redrenering etter øvre langside samt ned etter soveromsgavl av huset sommeren 2020.

- Kommentar:

Det opplyses om at dreneringen har avhjulpet vanntilsig.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det antas naturlig avrenning fra tomten, hvor det antas at vannet får naturlig fordrøyning i stedlige masser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Det henvises også til punktet terrengforhold, hvor det er anbefalt å senke terrenget etter øvre langside for å etablere fall vekk fra vegglivet.



Drenert etter øvre langside - platonplast ses ført opp over terreng.



Drenert etter øvre langside - platonplast ses ført opp over terreng.



Drenert etter soveromsgavl.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte og armert ringmur med luftet krypkjeller.
Ringmuren er etablert til fast grunn/stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert bæreevne.



Påvist sprekkdannelser i murverket som følge av bevegelser/svikt i fundamenter.

TG 2 Terrengforhold

Tomten måler 1221,9 kvm ihht kartgrunnlaget (Beregnet areal i kartet).
Gruset adkomstsvei samt oppgrusede arealer foran garasje og inngangsdør.
Større hage med noe etablerte grøntarealer, plener og noe bed.
Endel nivåsprang i terrenget, støpt terrengmur mot ovenforliggende skråning.

- Kommentar:

Tomten strekker seg ned mot vassdraget og har ifølge kartet grense helt ned mot vannkanten, hvor det ihht kartet ses at ca halve tomten ligger i flomutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Terrenget etter øvre langside av bygget ses å falle/ha fall inn mot vegglivet - merk at det er foretatt redrenering rundt huset/etter øvre langside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget etter øvre langside bør senkes og etableres med fall vekk fra vegglivet (minimum fall 1:50 anbefales) for å redusere risikoen for vanninntrenging mot bygget.

Flomutsatt del av tomten kan ikke bebygges, da dette medfører økt fare for skader ved flomhendelser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/89 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bod, Garasje, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		28 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 430 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	550 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

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

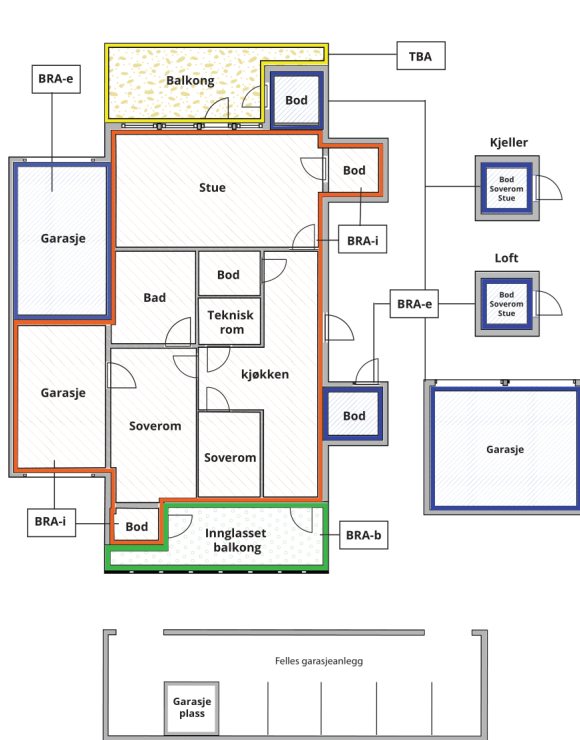
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89	14		103	30
Krypkjeller					
SUM	89	14			30
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue, vaskerom, bod (inn for vaskerom)	Hagebod	
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Ca 30 km åpen solterrasse etter nedre langside av bygget, med anturlig adkomst fra stue samt trapp videre til terreng.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagens eier har i sin eiertid utført følgende i 2023:

- Montert inn ny to-fløyet terrassedør.
- Peisovn (Fjernet opprinnelig etasjeovn).
- Garasjeport/leddport med motor og styringsautomatikk til garasje/hagebod.

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	87	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Ingrid Marit Thyri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	18	113		0	1221.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skrautvålsvegen 53

Hjemmelshaver

Thyri Ingrid Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Skrautvålsvegen 53, og ligger i et område med etablert boligbebyggelse. Vestvendt og solrikt med gangavstand til Fagernes sentrum.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.
Kun innkjøring til eiendommene. Ikke trafikkert vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

- Eiendommen ligger under:
FAGERNES NORD - HONKEVIKA. Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelsesdato: 7.5.1984.

Eiendommen er etablert og boligen bygd i 1968, hvor denne da er registrert som 'Eksisterende' eiendom jfr. opprinnelig byggeår.

Om tomten

Tomten måler 1221,9 kvm ihht kartgrunnlaget (Beregnet areal i kartet).
Gruset adkomstvei samt oppgrusede arealer foran garasje og inngangsdør.
Større hage med noe etablerte grøntarealer, plener og noe bed.
Endel nivåsprang i terrenget.

- Kommentar:

Tomten strekker seg ned mot vassdraget og har ifølge kartet grense helt ned mot vannkanten. NB: Merk at nedre grenselinje mot vassdraget fremstår som stiplet og dermed definert som usikker. Det anbefales at det tas kontakt med kommunale myndigheter for event. spørsmål vedr. korrekte grenselinjer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Fremvist	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QY5666>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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