

Tilstandsrapport



Enebolig



Skrautvålsvegen 1010, 2943 ROGNE



ØYSTRE SLIDRE kommune



gnr. 46, bnr. 57

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 11138-1476

Referansenummer: LB1803

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024224



 **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

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Rogne i Øystre Slidre kommune. Beliggende med gode solforhold, fin utsikt utover området/bygda og dalføret. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er omlag 10 km, kort avstand til barnehage og skole i Rogne. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet og gode fritidstilbud i kommunen med bla. idrettsanlegg.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig og uthus.

Boligen er oppført over to etasjer og kjeller, har en enkel standard på overflater og utstyr.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er bygget i år 1947, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklimate, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Det er foretatt påkostninger i 2021 av bla.:

- Bad 2.etasje
- Oppgradert elanlegg med skifte av sikringer
- Drenert ene gavlmur og lokal utbedring av mur, drenerør på nedløp ved oversiden
- Et vindu er skiftet
- Oppusset to soverom der det er etterisolert mot yttervegg og skiftet overflater på vegger og malte overflater ellers
- Pusset og malt trapp til 2.etasje
- Varmekabler og fliser på gulv vindfang
- Tak/pergola på terrasse
- Malt enkelte vegger
- Utekran

Itillegg er det foretatt andre tiltak i tidsperiode 2009-2014 med bla.:

- Bad.1.etasje
- Terrasse mot østlig retning
- Ytterdør, terrassedør og enkelte vindu

Boligen fremstår allikevel med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid og betydelige påkostninger må påregnes.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje og for ytterligere opplysninger se rapport

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Foretatt tiltak med dreneringsarbeid langs ene gavlvegg/mur ved terrasse, samt foretatt etablering av drenerør på overside fra nedløp, ellers er det ikke foretatt drenering på overside.

Fundamentert med grunnmurer av betong og sparestein, støpt gulv

av betong i kjeller. Grunnmur mot østlig retning/gavlvegg er utvendig pusset og løs/forvitret betong er fjernet og punktrepasasjon er foretatt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Montert brannstige på yttervegg.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av skifertakstein, montert takrenner med nedløp av stål på overside, uten takrenne på nedside.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme. Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags isolerglass. (fra 2012 og et fra 2021) Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. (skiftet ytterdør i 2014) Terrassedør med to dørblad med glassfelt, adkomst til stue. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til kjøkken. (2012) Plassbygd kjellerport av tre med to dørblad.

Terrasse mot vestlig retning på 7 kvm. Oppført i betong, belagt med trefliser og montert rekkverk av tre.

Terrasse på 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Levegg mot overside og pergola med tak av plexiglass.

Utvendig trapp av betong til inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver belagt med gulvbelegg og parkett. Tregulv i 2.etasje. Fliser i vindfang.

Vegger er kledd med malte plater, tapet, mdf og trepanel.

Himlinger er kledd med malte plater.

Kjeller med fire boder og et soverom.

Gulvet er av betong, soverom har parkett. Veggene har betong/mur, soverom har trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe. Teglstein på pipe over tak.

Tilkoblet peisovn i stue og kjøkken. Vedovn i kjellerrom.

Boligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje:

Bad fra 2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er kledd med trepanel.

Himling er kledd med malte plater.

Beskrivelse av eiendommen

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til foran kabinett, fall på gulv og ansees tilstrekkelig da det er oppbrett langs vegger og mot terskel. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Bad har montert klosett, servant og dusjkabinett.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner som er yttervegg og bak kjøkkeninnredning.

Bad 2.etasje:

Bad fra 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, utført med innleid hjelp og egeninnsats/vennetjeneste som er håndverker.

Vegger er kledd med malt trepanel, baderomsplater i dusjhjørne.

Himling er kledd med malt trepanel.

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv og oppbrett mot vegger/terskel. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Bad har montert klosett, servant og dusj på vegg med glassdører.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil på overskap med tilhørende belysning.

Det er ingen ventilering annet enn åpning av vindu.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot baderomsvegg ved dusj, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Foretatt tiltak med utskifting av vannrør med åpne fordelerstamme i kjeller. (tg 1) Vannrør av kobber i kjeller mot hovedvanninntak.

Det er avløpsrør av plast. Foretatt utskifting av avløpsrør innvendig (tg1), eldre overgang bunnledning og bemerket sluk av jern/soil.

Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. (fra 2009)

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vindfang og bad.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i trappegang. Skiftet avleser i 2016. Oppgradert anlegg med sikringer i 2021.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er opparbeidet hage med gressplen, div.beplanting og bærbusker ellers naturtomt i skrående terreng ca 520 m.o.h.

Inngjerdet med tråd/nasjonalgjerde, malt stakittgjerde på oversiden, port i smijern og stolper av teglstein.

Uthus med tidligere uthus av dels fjøs og utedo. Nå benyttet til bod/lagerplass.

Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning og tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein på fjellgrunn. Utedo/gjødselskjeller med utvendig adkomst mot østlig retning. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med skifer. Ytterdør av tre.

Innvendig tregulv, vinyl og betong. Overflater kledd med tekst materialet mm.

Terrasseplating mot vestlig retning på 11 kvm.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

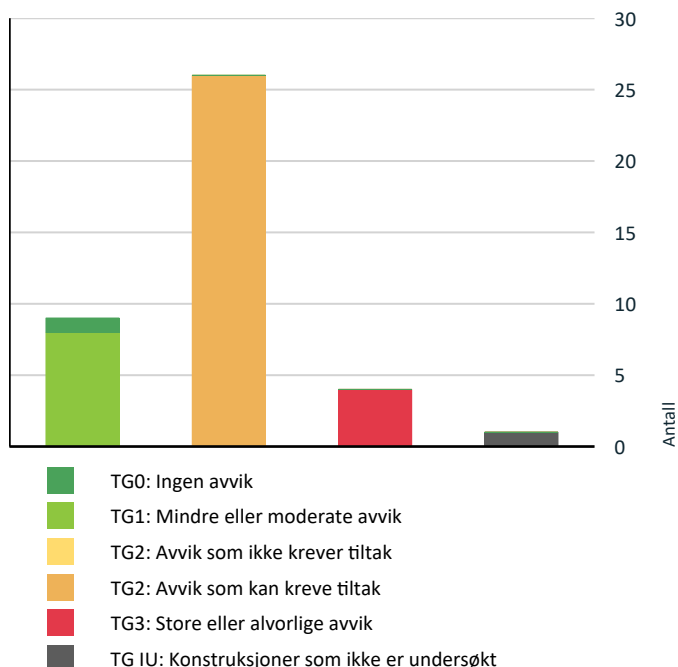
Det er foretatt bruksendring av et rom i kjeller i senere år som tidligere var kjellerrom og nå soverom.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

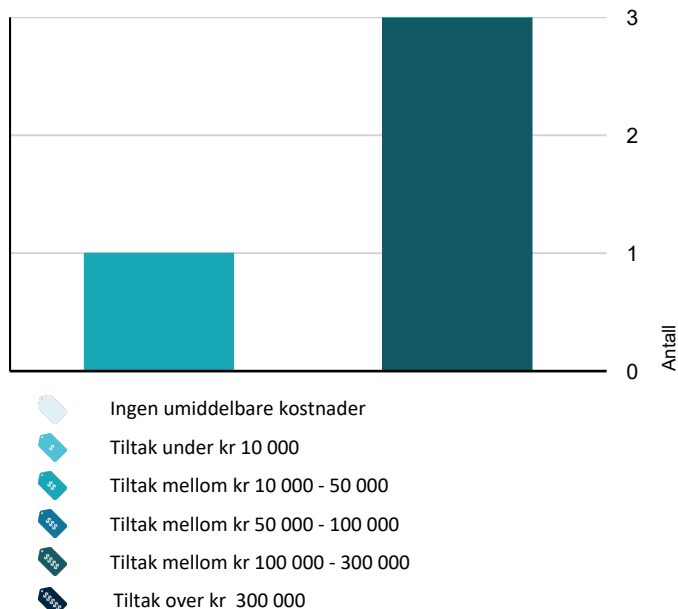
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 46/57 i Øystre Slidre kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.etasje > Bad > 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 > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Med enkelte unntak der tiltak av enkelte bygningsdeler er foretatt senere årene. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Bad 1.etasje
2011	Modernisering	Terrasse mot østlig retning
2012	Modernisering	Terrassedør og enkelte vindu
2014	Modernisering	Ytterdør
2021	Modernisering	Det er foretatt påkostninger i 2021 av bla.: - Bad 2.etasje - Oppgradert elanlegg med skifte av sikringer - Drenert ene gavlmur og lokal utbedring av mur, drenerør på nedløp ved oversiden - Et vindu er skiftet - Oppusset to soverom der det er etterisolert mot yttervegg og skiftet overflater på vegger og malte overflater ellers - Pusset og malt trapp fra 1.etasje til 2.etasje - Varmekabler og fliser på gulv vindfang - Tak/pergola på terrasse - Malt enkelte vegger - Utekran

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er ikke inspisert da kun fra bakkenivå, ikke tilkomst på befaring og anbefales nærmere kontroll. Fra bakkenivå er det registrert rust på beslag/mønebeslag og utskifting er nærliggende, manglende enkelte steiner er registrert og gjennomgang av tekking i sin helhet bør foretas.

Bemerket at taktekking er fra byggeår og utskift anbefales kombinert med anbefalte tiltak bemerket under punkt takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når taktekking 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.

Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av stål på overside, uten takrenne på nedside.

Foretatt tiltak med etablering av drenerør fra nedløp i 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Takrenner med beslag er preget av elde og slitasje, må påregnes utskifting.

Må påregnes montering av takrenne/forkantbeslag på nedside.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel. Montert brannstige på yttervegg i begge gavlvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjon med spennkledning og flisfylling, tiltak med etterisolering, vindtetting og etablering av lufting bør vurderes.

Omfattende avflassing og slitasje på ytterkledning, vindskier og gesims. Må påregnes vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

(avvik i kostnadsestimat kan forekomme kombinert med valgt løsning/tiltak)

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vedlikeholdsbehov



Slitasje/avflassing

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon har begrenset inspeksjon og kun sett fra ene kneloft. Begrenset isolasjon og luftesjikt på takkonstruksjon kan føre til kondensering på takkonstruksjonen og videre skade på bygning. Registrert stedvis fuktskjolder langs sperre. Det er bla. uisolert dør til knebod og/ellers kan luftlekkasjer forekomme. Anbefales tiltak og bør holdes under tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer

Doble koblede 1+1-lags vinduer i teramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er fra byggeår, preget av elde og slitasje. Enkelte vinduer er knust. Må påregnes utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduer er slitt og har oppnådd forventet levetid



Sprekk i glass



Vinduer - 2

Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags isolerglass. (fra 2012 og et fra 2021)

Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. (skiftet ytterdør i 2014)

Terrassedør med to dørblad med glassfelt, adkomst til stue.

Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til kjøkken. (2012)

Plassbygd kjellerport av tre med to dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Terrassedør i stue er slitt og må påregnes utskifting, riper på terrassedør til kjøkken.

Slitasje på kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vestlig retning på 7 kvm. Oppført i betong, belagt med trefliser og montert rekkverk av tre.

Terrasse på 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Levegg mot overside og pergola med tak av plexiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Omfattende råte i rekkverkskonstruksjon i terrasse mot vestlig retning, trinn av tre til terreng er løst med avskalling av betongtrinn og skader i fundament med sprekker og utglidinger. Pergola bør ettersees vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råte i rekkverkskonstruksjon på terrasse mot vestlig retning



Fundament til terrasse mot vest har knekt med utsig

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong til inngang.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulver belagt med gulvbelegg og parkett. Tregulv i 2. etasje. Fliser i vindfang.

Vegger er kledd med malte plater, tapet, mdf og trepanel.

Himlinger er kledd med malte plater.

Soverom er oppusset med malte overflater og skiftet kledning på vegger og tilleggisolert mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt maling/oppussing av enkelte rom/overflater ellers er det slitasje på overflater eller forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer og må påregnes oppussing/renovering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Gjenstående arbeid og slitasje



Slitasje på gulvoverflate



Avvik på overflate

Tilstandsrapport



Skjolder ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag og bør holdes under tilsyn der tiltak vurderes

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 15 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bemerket knirk og svikt i enkelte gulv. Trolig etasjeskille fra byggeår og antatt flisfylling.

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.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Teglstein på pipe over tak.

Tilkoblet peisovn i stue og kjøkken. Vedovn i kjellerrom.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt tilsyn 03.01.2024.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger tilsynsrapport fra 2024, det ble registrert avvik der deler er lukket men ikke registrert til feier.

Plate på gulv under ovn i stue er for kort ihenhold til krav mot brennbart materiale og brannmur på vegg mot ovn i kjøkken mot døråpning. Bemerket riss/sprekkdannelse på pipe og sprekker på sokkel under ovn i kjeller.

Tidligere parafinbruk, frakoblet og anbefales fjerning av dagtank mm. Fra bakkenivå er pipe over tak preget av slitasje og anbefales kontroll, anbefales heldekkende pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Må foretas tiltak for å lukke avvik. (kostnadsestimat kan avvike)



Plate på gulv under/foran ovn i stue er for kort ihehold til krav



For kort avstand mellom ovn og brennbart materiale på kjøkken

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med fire boder og et soverom.

Gulvet er av betong, soverom har parkett. Veggene har betong/mur, soverom har trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det er foretatt overflatesøk med fuktmåler i kjellergulv og grunnmurer mot terreng, det er fuktutslag.

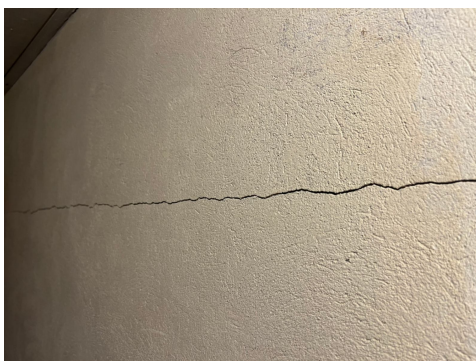
Åpne/uinnrede murkonstruksjoner anbefales og slik at det kan tørke naturlig da det ikke er foretatt fuktsikring fra grunn eller mot terreng, noe grunnfukt kan forekomme. Eier opplyser om at det ikke har vært fukt i kjeller eller inntregning ved vår/snøsmelting eller ved mye nedbør i hennes eie.

Sprekker i mur og dels utgliding er bemerket fra kjeller, jmf eier ble grunnmur kontrollert ved dreneringsarbeid på gavlvegg mot østlig retning, lokale tiltak ble foretatt av bla. forvitring og ansett da som ikke ellers tiltaksbehov. Generelt må konstruksjoner fra tidsperiode holdes under tilsyn og her må tiltaksbehov vurderes forløpende.

Bemerket spor etter mus/skadedyr, anbefales tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner)

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Sprekk i mur



Sprekker/utgliding av mur mot østlig retning, jmf eier foretatt lokale tiltak utvendig



Ved overflatesøk med fuktmåler mot gulv på grunn var det utslag



Ved overflatesøk med fuktmåler mot yttermur var det utslag

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp er fra byggeår, er pusset og overflatebehandlet i senere år.

Anbefales sklisikring i trinn.

Kjellertrapp er slitt med behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.



Slitasje på kjellertrapp

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing/utskifting er nærliggende pga alder og slitasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Våtrommet er ikke bygget med tettesjikt i våtsoner på veggene, men ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det er montert dusjkabinett og fuktbelastningen ansees som lav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer forutsatt at bruken av rommet ikke endres.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til foran kabinett, fall på gulv og ansees tilstrekkelig da det er oppbrett langs vegger og mot terskel. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusjkabinett.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og bak kjøkkeninnredning.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, utført med innleid hjelp og egeninnsats/vennetjeneste som er håndverker.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med malt trepanel, baderomsplater i dusjhjørne.
Himling er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Våtrommet har manglede tettesjikt i våtsoner på veggene inntil/mot våtsone i dusj, benyttet baderomsplater i dusjhjørne men avstand til trepanel/ikke fuktbestandige materialer er for kort jmf forskrift. Det er montert glassvegger og fuktbelastningen ansees som lav, men må holdes under tilsyn ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer forutsatt at bruken av rommet ikke endres, må holdes under tilsyn ved bruk.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv av gulvbelegg med oppbrett. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv og oppbrett mot vegger/terskel. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusj på vegg med glassdører. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil på overskap med tilhørende belysning.

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering annet enn åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot baderomsvegg ved dusj, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking foretatt, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning er av eldre dato, preget av elde og slitasje der utskifting er nærliggende.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Funksjonstestet ved bruk av papirark, alder på ventilator må hensyntas uavhengig av tilstandsgrad satt etter funksjonalitet på befering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Foretatt tiltak med utskifting av vannrør med åpne fordelerstamme i kjeller. (tg 1)
Vannrør av kobber i kjeller mot hovedvanninntak.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Avvik bemerket på vannrør i kjeller, må hensyntas.

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 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Foretatt utskifting av avløpsrør innvendig (tg1), eldre overgang bunnledning og bemerket sluk av jern/soil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Bemerket overgang eldre plastrør mot bunnledning, ukjent type avløpsrør på bunnledning men bemerket sluk av jern/soil og trolig dels som bunnledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler.
Utekran på yttermur. (ikke frostfri)

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 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. (fra 2009)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vindfang og bad.

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i trappegang. Skiftet avleser i 2016. Oppgradert anlegg med sikringer i 2021.

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.
2021 Deler av 2.etg og sikringsskap oppdatert i 2021
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ## Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek 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

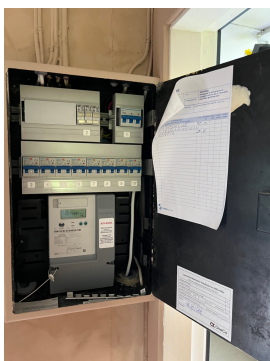
Tilstandsrapport

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?
Nei
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 Ikke kursfortegnelse som stemmer med kurser i skap og kontroll anbefales.

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. Det er foretatt oppgraderinger med bla. skifte av innmat i sikringskap, men eldre anlegg ellers unntatt enkelte oppgraderinger. (medtatt kostnad for kontroll, evt. tiltak kommer tillegg)



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Foretatt tiltak med dreneringsarbeid langs ene gavlvegg/mur ved terrasse, samt foretatt etablering av drenerør på overside fra nedløp, ellers er det ikke foretatt drenering på overside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas at det ikke er foretatt drenering på enkelte vegger mot terreng, ukjent tilstand på mur her.

Må påregnes at noe fukt påkjenning kan forekomme og kjelleretasjen må holdes under tilsyn. Eier opplyser om at det ikke har vært vårvann/fukt i kjeller under hennes eie av boligen. Redrenering på øvrige vegger kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmurer av betong og sparestein, støpt gulv av betong i kjeller.

Grunnmur mot østlig retning/gavlvegg er utvendig pusset og løs/forvitret betong er fjernet og punktreparasjon er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er registrert løs puss/betong som følge av forvitring på mur der tiltak bør foretas.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg, for en tilstrekkelig tilstandsvurdering av mur må murer avdekkes ved evt. dreneringsarbeid og må hensyntas. Redreting kan ikke utelukkes for å unngå jordtrykk mot grunnmur, murkonstruksjon er jmf referansenivå med betong og sparestein uten/begrenset armering, men levetid begrenses ved jordtrykk/påkjenning og fuktvirkning over tid, noe som må hensyntas og tidspunkt for tiltaksbehov vurderes fortløpende.



Avflassing på mur, ikke registrert drenering mot mur



Sprekker i mur, anbefales ettersyn og tiltaksbehov vurderes



Forvitring av mur/puss med sprekk

TG 2 Terrengforhold

Tomt er opparbeidet hage med gressplen, div.beplanting og bærbusker ellers naturtomt i skrående terreng ca 520 m.o.h.
Inngjerdet med tråd/nasjonalgjerde, malt stakittgjerde på oversiden, port i smijern og stolper av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen er jmf vegvesen dels beliggende under gulvstøysone mot Skrautvålsvegen.

Eiendommens nedre del og østlig del mot elva Ygna er jmf NVE beliggende under aktsomhetssonekart for flomfare, jord-/flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1949

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uthus med tidligere uthus og dels fjøs og utedo. Nå benyttet til bod/lagerplass.

Oppført i bindingsverk kledd med stående bordkledning og tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein på fjellgrunn. Utedo/gjødselskjeller med utvendig adkomst mot østlig retning. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med skifer. Ytterdør av tre.

Innvendig tregulv, vinyl og betong. Overflater kledd med ulike materialer.

Terrasseplating mot vestlig retning på 11 kvm.

Vedlikehold, mangler:

Bygningen er preget av elde. Registrert råte i vindskie. Må hensyntas alder på tekking. Sprekk i mur

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

177 m²/177 m²

Enebolig: 5 Bod, 3 Soverom, Vindfang, 2 Bad, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom, Kott

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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 2 100 000

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

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bergavegen 59 ,2943 ROGNE 105 m² 1967 3 sov	14-11-2022	1 900 000	2 300 000		2 300 000	21 905
2 Øvrebygdvegen 437 ,2943 ROGNE 133 m² 1977 4 sov	17-10-2023	2 000 000	2 500 000		2 500 000	18 797
3 Øvrebygdvegen 431 ,2943 ROGNE 74 m² 1930 2 sov	25-08-2021	1 200 000	1 360 000		1 360 000	18 378
4 Kjøllstadvegen 77 ,2943 ROGNE 131 m² 1963 3 sov	14-09-2023	1 600 000	2 200 000		2 200 000	16 794
5 Skrautvålsvegen 1010 ,2943 ROGNE 117 m² 1947 2 sov	27-10-2020	1 500 000	1 880 000		1 880 000	16 068
6 Støligoto 4 ,2943 ROGNE 81 m² 1963 3 sov	06-08-2020	1 100 000	1 100 000		1 100 000	13 580
7 Bygdinvegen 1153 ,2943 ROGNE 166 m² 1990 3 sov	17-08-2020	1 900 000	1 950 000		1 950 000	11 747
8 Gamlevegen 37 ,2943 ROGNE 231 m² 1945 3 sov	26-10-2022	2 090 000	2 000 000		2 000 000	8 658

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.	12 000
Forsikring (stipulert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 540 000
------------------------------------	------------	------------------

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

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnbokskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000
--	------------	------------------

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	64			64			64
1.etasje	73			73	25		73
2.etasje	40			40		6	46
SUM	177				25	6	183
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Soverom		
1.etasje	Vindfang, Bad, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2.etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Kott, Bod		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

TBA-åpent areal er medtatt for gulvareal på terrasser.

Bod og kott i knevegg i 2.etasje har ikke målbart areal, kott i knevegg og del av soverom med garaderobe har ikke målbart areal og gulvareal for dette er medtatt under alh-areal for lav himlingshøyde. Uisolert bod i knevegg med adkomst fra soverom har ikke målbart areal og heller ikke medtatt alh da rom skal da jmf krav ha målbart areal i rommet.

Soverom i kjeller er ikke kjent byggemeldt, tidligere garasjerom der bruksendring ikke er kjent omsøkt og tiltak bør foretas eller endres.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er foretatt bruksendring av et rom i kjeller i senere år som tidligere var kjellerrom og nå soverom.

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: Det er foretatt påkostninger i 2021 der det er benyttet innleid hjelp og vennetjeneste/egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		27		27	11
SUM		27			11
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, Bod 2, Bod 3, Utedo	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

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

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	130	47
Uthus	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Mette Elin Gjevre	Kunde
07.8.2025	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	46	57		0	1079.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Skrautvålsvegen 1010

Hjemmelshaver

Gjevre Mette Elin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Rogne i Øystre Slidre kommune. Beliggende med gode solforhold, fin utsikt utover området/bygda og dalføret. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er omlag 10 km, kort avstand til barnehage og skole i Rogne. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet og gode fritidstilbud i kommunen med bla. idrettsanlegg.

Adkomstvei

Adkomst med avkjørsel fra Skrautvålsvegen og parkering ved vei ovenfor bolig. (parkering langs vei er ikke på eiendommen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (tilstand privat stikkledning er ikke kjent, men må hensyntas alder)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (tilstand privat stikkledning er ikke kjent, men må hensyntas alder)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig og dels LNF-område i kommuneplanen

Om tomten

Tomt er opparbeidet hage med gressplen, div.beplanting og bærbusker ellers naturtomt i skrående terreng ca 520 m.o.h. Flaggstang. (vedlikeholdsbehov)
Inngjerdet med tråd/nasjonalgjerde, malt stakittgjerde på oversiden, port i smijern og stolper av teglstein.

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			Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	04.06.2024	Kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	04.06.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt fra 2020			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2024	
2	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 oppstas 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/LB1803>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
46	57				
Adresse SKRAUTVÅLSVEGEN 101D			Byggeår	1947	
			Når kjøpte du boligen		2020
Postnr.	2943		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

SPAREBANK 1, FREMTID

Type villa/husforsikring	☐ Standard	☒ Utvidet	Polise-/avtale	23512020
Er det dødsbo?	☐ Ja	☒ Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver				

SELGER 1

Etternavn	GJEVRE	Fornavn	METTE ELIX
Ny adresse	STEINSRUDMOEN 9	E-post	mette-gjevre@ychoo.no
		Tel. priv.	
Postnr.	2920	Sted	LEIRAVALDES
		Mobil	489 90 323

SELGER 2

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

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

AURDAL RØRLEGGERTJENESTER AS | BADET ER NYTT
MALER OVE BRENDEN
SNEKKER KOLSTAD BYGG AS
FRA 2021

- 1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

PÅ BAD 2. ETG SE PUNKT OVER

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

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

SE PUNKT 1.2

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

SE PUNKT 1.2

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPREKKER I MUR FRA FOR U.T BLEIER SOM NÆR
DELVIS UTBEDRET

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPREKKER I SØYLER TIL TERRASSE NORD/VEST
SAMT PUNKT OVER

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

TAK OVER DELER AV TERRASSE UTFØRT AV
KOLLSTAD BYGG AS I 2020

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

EGIL TRANDOKKEN V/ELPAQ UTFØRT I 2020/21
SKIFTET SIKRINGSKAP

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

BOLIGMAPPA 2020/21

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

☒ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

☐ Nei ☐ Ja

IKKE AKTUELT

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

TERRENG DRENERING SØRSIDE OG ØST SIDE AV HUSET, MASSER OG RØR
(LANGS GRUNNMUR)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

INNREDET ROM I KJELLER FØR JEG VAR BLE
EIER AV HUSET

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

IKKE AKTUELT

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

TILSTANDSRAPPORT FRA 2020 SAMT
NY I 2024 I FORBINDELSE MED SALG

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

SAMME SOM OVERSTÅENDE PUNKT

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

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

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

DET ER ETERISOLERT. BEGGE SOVEROM + BAD 2. ETG LAGT
PÅ PANELPLATER PÅ SAMME ROM AV KOLLSTAD BYGG AS. ALI AV MALEARB.
ER UTFØRT AV U.T
SE FOR ØVRIGE PUNKT FOR TILLEGGSOPPLYSNINGER

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

NYTT BAD I HOVEDETG. UTFØRT AV RØREEGGEREN I
RODNE I 2009.
DYGGET VERANDA AV SNEKKER KJELL GOFLEBAKK

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

ALLE GULV I 2. ETG + TRAPP MELLOM 1. OG 2. ETG
ER PUSSET OG MALT AV U.T
ALLE TAK I 2. ETG ER MALT AV U.T
GANG I 1. ETG ER FLISLAGT MED NYE VÄRME-
KABLER UTFÖRT AV KOLLSTAD BYGG AS OG
ELFAG

Sted / dato

Rogne 12/7-21

Sign. selger 1

Mette Elow Gjeng

Sign. selger 2