

Tilstandsrapport

📍 Valdresvegen 1097, 2936 BEGNADALEN

📖 SØR-AURDAL kommune

gnr. 72, bnr. 60

Markedsverdi

2 750 000

Areal (BRA): Enebolig 891 m²



Befaringsdato: 24.01.2024

Rapportdato: 16.02.2024

Oppdragsnr.: 21462-1188

Referansenummer: IJ1070

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024016



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
tor.audun@takstmann.com
404 00 247

Medansvarlig

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

'Nedre Tollefsrud'. Eiendommen ligger i Sør-Aurdal kommune og ca. 27 km. sør for tettstedet Bagn.

Det er opplyst at eiendommen tidligere var en større skogeiendommen, men hvor våningshus senere ble ombygget til Hotell i perioden 1930 til 1960 (Tollefsrud Hotell) Senere er bygget blitt benyttet som bolig om med sporadisk utleie til overnatting. Eiendommens bebyggelse består av enebolig oppført med tradisjonelle håndverksmetoder for byggeåret anno 1912.

Boligen er oppført over flere etasjer, og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt påkostninger med oppgradering av taktekking på midten av 1990 tallet, ellers fremstår bygget med mye originale overflater/konstruksjoner fra byggeår.

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

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

Kostnader:

Det må påregnes omfattende påkostninger til renovering og oppgradering av bygningsmassen og det tekniske anlegget. Det foreligger pålegg fra kommunen om sanering av avløpsanlegg. Rør og varmeanlegg i bygget var stengt ned/tappet ned og røranlegg var også stedvis fryst.

Øvrig:

Det er ikke opplyst om og/eller funnet forhold som indikerer nedgravet oljetank på eiendommen. Det bør gjøres nærmere undersøkelser når eiendommen er snøfri. Innvendig er det mye løssøre i enkelte rom som gjør befarig av gulvflater og nedre del av veggflater umulig.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning har mansardtak oppbygd i sperrekonstruksjon av tre. Hovedtak med taktekking av profilerte/plastbelagte stålpanner. Inngangsparti og karnapp i stue er teknet med bunntekking (plater) av kobber. Takrenner og nedløp av sortlakkert stål.

Det er ikke montert stigetrinn til piper, men innvendig er det laget feieluke i pipeløp, tilgjengelig fra loftsrom.

Yttervegger har uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Bygningen har vinduer med trerammer med koblede glass (inn og utadslående). Ytterglass i sprosser i av tre. Bygningen har malte ytterdører av trekonstruksjon med og uten glassfelt i dørbblad. Hovedytterdør og terrassedører med to-fløyede dørbleder.

Terrasser oppbygd i murkonstruksjoner og med rekkverk av betongkonstruksjon. Trapp og rekkverk av murkonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vegger er kledd med malt tapet/strietapet og trepanel. Himlinger er kledd med trepanel og himlingsplater.
Gulver er belagt med heltregulv av eik (fiskebeinmønster) og furu. Enkelte rom har laminatgulv og noe vinylbelegg som er lagt i nyere tid, men ikke kjent når.

Etasjeskillere av trebjelkelag/konstruksjon fra byggeår.

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

Bygningen har totalt 3. stk piper. Piper er oppført i murstein og er fra byggeår.
Det er montert kakkelovner i spisestue, finstue og hall m/trapp. Ellers er det tilkoblet vedovner i enkelte rom.
Det er plassbygget åpen peis i kontor.
Det er registrert sotluker i kjeller og feieluker på loft.

Kjeller:
Gulver av betong mot grunn og noe flis på gulv. Vegger av natursteinsmur med pussede overflater. Etasjeskille mot 1.etasje har noe synlig trebjelkelag med stubbeloftplank og noe pussede/malte himlinger.

Bygningen har totalt 7 stk. innvendig malte trapper.
Trapper er bygget i tre og har i hovedsak malte trinn. Det er montert malt rekkverk med spiler i trekonstruksjon til enkelte trapper.

Bygget har malte fyllingsdører i heltre med og uten glassfelt og malte karmar.
Stedvis innfelte skyvedører i vegg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etasje - ved kjøkken/spisestue:
Gulv er belagt med fliser. Vegger har flislagt brystning og malt vegg i øvre del. Himling er malt.

Det er montert dusjkabinett, gulvstående toalett og bidé, vegghengt baderomsinnredning med benkeservant og nedsenket badekar i gulv. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Bad 2.etasje - ved gang/trapperom:
Gulv er belagt med fliser. Vegger er kledd med fliser og trepanel. Himling er kledd med trepanel.

Det er montert dusjkabinett, gulvstående badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Vaskerom kjeller:
Gulv, vegger og himling med overflate av betong/puss. .

Det er montert opplegg for vaskemaskin og fastmontert vaskekar.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken 2. etasje:
Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre. Fronter i heltre furu og heltre benkeplate. Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:
Eldre Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og laminat. Det er nedfelt oppvaskkum av stål og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPELIALROM

Toalettrom kjeller:
Det er montert gulvstående toalett og pissoar på vegg. Rommet benyttes som lager og vannet er opplyst avstengt. Gulv, vegg og himling av pussede overflater av betong .

Toalettrom 1. etasje:
Gulv belagt med fliser og malt himling og veggflater. Det er montert gulvstående toalett.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har vannledninger av jern antatt fra byggeår, eller kobberrør med og uten plastkapper etter modernisering gjennom tiden.

Det er også registrert noen vannrør av plast. (rør i rør)

Det er avløpsrør av støpejern antatt fra byggeår og ellers nyere plastrør etter modernisering gjennom tiden.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Hovedvannledning med stoppekran i kjeller og trykktank for brønn/børehull plassert i kjeller.

Det er installert varmepumpe og vedkjele for oppvarming av vannbåren varme via radiatoranlegg i bygget.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i kott/bod i 2. etasje. Det er kursoversikt i skap.

Bygningen i har hovedsak et eldre el-anlegg og med stedvis noe fornyelse i nyere tid.

Det er registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget. I 3. etasje er det montert en brannslange i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.

Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes i rør med utkast på/til terreng.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Bygget har grunnmurer av steinmur, som antas å stå direkte på grunn/terreng. (normal byggemetode ved byggeår)

Det er registrert gruset innkjøring og parkering. Ellers noe planert og skrånede tomt med gressplen og noe beplantning.

Utvendige avløpsrør antas å være av støpejern tilkoblet egen septiktank med overløp til grøft el. lignende.

Utvendige vannledninger antas å være av plast (PEL) og tilkoblet privat brønn i området.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkilde for eiendommen.

Septiktank er av ukjent type/løsning.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 891 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 891 m ² |
| Totalpris | 2 750 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

| ETASJE | Internt bruksareal | Eksternt bruksareal | Innglasset balkong | SUM |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | |
| Kjeller | 226 | 0 | 0 | 226 |
| 1. etasje | 265 | 0 | 0 | 265 |
| 2. etasje | 221 | 0 | 0 | 221 |
| 3. etasje | 150 | 0 | 0 | 150 |
| Loft | 29 | 0 | 0 | 29 |
| Sum | 891 | 0 | 0 | |
| Sum BRA | 891 | | | |

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

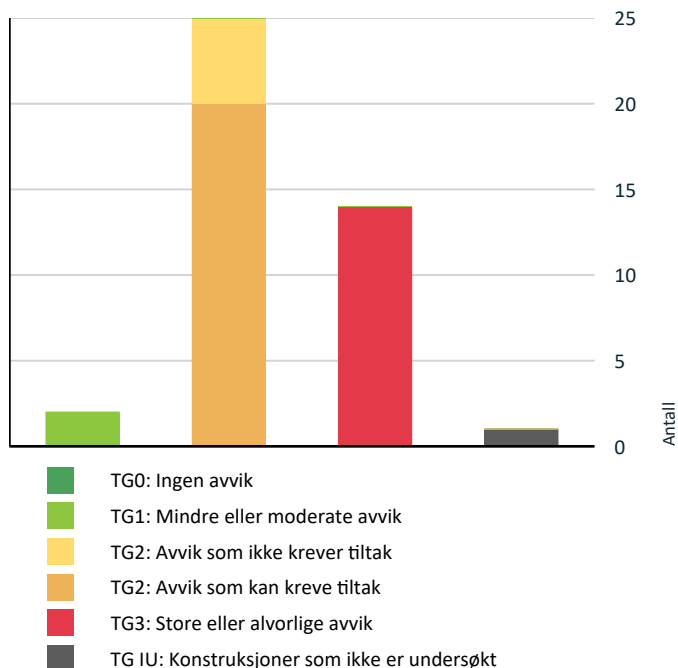
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder. Det er fremvist tegninger av 1 og 2. etasje (blåkopier), men de er ikke komplett.

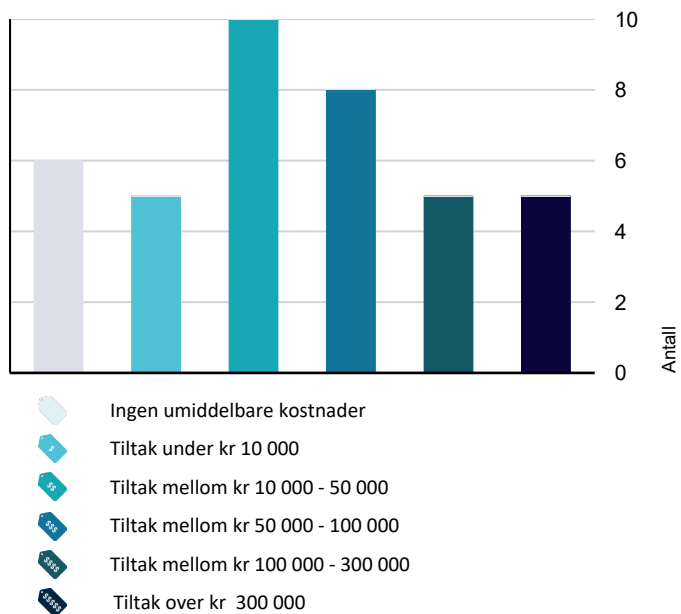
Sammendrag av boligens tilstand

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 på bygning på eiendommen 72/60 i Sør-Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk og med stedvis mye løssøre i enkelte rom.

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). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Pga. snø var det stedvis begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - Yttervegg finstue. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk (vaskerom) > [Gå til side](#)
Generell

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk (vaskerom) > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Bod (Toalettrom) > Overflater og konstruksjon [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 > Varmesentral [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Dette er en forenklet Enova Energirapport.
Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren.
Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Grunnet boligens størrelse får den 'lite energieffektiv' karakter og lav andel på 'oppvarmingskarakter'.

NB: Energimerking/karakter er satt med forutsetning at det er normal drift på det teknisk anlegg i bygget.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

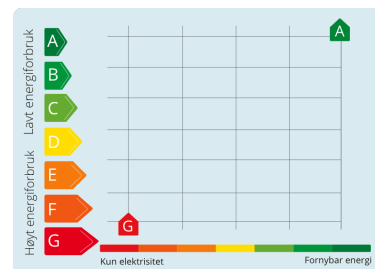
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson og med ferdigstillelse i 1916.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard ift. byggeåret. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|----------------|
| 1995 | Modernisering | Ny taktekkning |
|------|---------------|----------------|

UTVENDIG

Taktekking

Hovedtak med taktekkning av profilerte/plastbelagte stålpanner. Inngangsparti og karnapp i stue er tekket med bunntekking (plater) av kobber.

Deler av taktekkning er snødekt og taktekkning er vurdert fra bakkenivå. I følge kontaktperson på stedet, er taktekkning lagt på slutten av 1990 tallet.

Årstall: 1995 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekkning.

Deler av taktekkningen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkningen.

Det er registrert stedvis fukt/råteskader i vindskier og forkantbord.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- 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.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser når taket er snøfritt. Det må påregnes kostnader med lokal utbedring/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på fukt/råteskader i endeved vindskier/forkantbord

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sortlakkert stål. Alder på takrenner og nedløp er vurdert til å være fra tidsrommet hvor taktekkning ble skiftet. Det er ikke montert stigetrinn til piper, men innvendig er det laget feieluke i pipeløp, tilgjengelig fra loftsrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er registrert flere områder rundt bygning hvor det har gått takras. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å monteres snøfangere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Frostsprengt nedløp.

Veggkonstruksjon - Yttervegg finstue.

Tilstandsrapport

Kontrollpunkt yttervegg fortsetter. Ved kontroll av yttervegg i finstue. (Yttervegg mot sørøst) Det er registrert kompresjon i bjelkelag mot yttervegg i finstue (med terrassedør) Ved kontroll i kjeller er det registrert fukt og råteskader ned mot murkrone. Grunnet snø utvendig var det ikke mulig å kontrollere området fra utvendig side.

Årstall: 1912

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser når området er fritt for snø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Området hvor yttervegg må kontrolleres nærmere.



Vann renner inn kjeller. Kjellerrom under finstue.



Området som må kontrolleres nærmere.

Veggkonstruksjon

Yttervegger har uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig fasader med stående behandlet trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er behov for omfattende overflatebehandling av kledningsbord og lokal utskiftning av trekledning med skader.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt innlandsklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere luftesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takkonstruksjon inngangsparti

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon antatt i tre.

Årstall: 1912

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er gjenbygget og kun vurdert fra utvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlige fukt og råteskader.

Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Bygning har mansardtak oppbygd i sperrekonstruksjon av tre. Loftsrom hadde stedvis begrenset mulighet for inspeksjon grunn mye løssøre i rom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er registrert ekskrementer fra mus i alle etasje, samt død mus i felle.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tiltak skadedyr: Kostnadsestimat gjelder for hele bygget. Det bør gjøres nærmere undersøkelser og lokal bekjempelse. Ved eventuelt større omfang kan kostnadsestimat avvike.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Vinduer

Bygningen har vinduer med trerammer med koblede glass (inn og utadslående). Ytterglass i sprosser i av tre.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis vinduer med mindre fuktskader utvendig i sprosser, karm og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes omfattende vedlikehold/restaurering og/eller utskiftning av vinduer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Eksempel på avvik utvendig.



Eksempel på sprekk i glass.

! TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører av trekonstruksjon med og uten glassfelt i dørbblad.

Hovedytterdør og terrassedører av tofløyede dørblander. Grunnet snø var det begrenset mulighet for inspeksjon av ytterdører utvendig til kjeller og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører har fuktskader i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Værslitt/manglende vedlikehold Hovedytterdør.

Tilstandsrapport



Åpent over dørkarm til kjeller.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser oppbygd i murkonstruksjoner og med rekkverk av betongkonstruksjon. Åpne terrasser er ikke mulig å inspisere pga snødekke, men det er registrert synlige avvik på b.la. rekkverk og synlige ytterkanter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Det er påvist andre avvik:

Åpne terrassedekker er snødekt og derfor ikke vurdert. Det er stedvis registrert brudd i betongrekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig vanninntrenging i rom under terrasse.



Eksempel på løsnet puss.



Brudd i rekkverk.

Utvendige trapper

Inngang kjøkken: Trapp og rekkverk av murkonstruksjon. Øvrige trapper er ikke kontrollert grunnet dekket med snø.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i synlig murflater.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater

Vegger er kledd med malt tapet/strietapet og trepanel. Himlinger er kledd med trepanel og himlingsplater.
Gulver er belagt med heltregulv av eik (fiskebein-mønster) og furu.
Enkelte rom har laminatgulv og noe vinylbelegg som er lagt i nyere tid, men ikke kjent når.

I dansesal (Stue mellom finstue og spisestue) er det registrert skader i overflater i himling og vegg, samt svelling i gulv etter vannskade.

Stedvis mye løssøre i enkelte rom gjorde befarings av gulvflater og nedre del av veggflater umulig.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Himling:

I rom med tapet i himling har denne sprukket opp/løsnet i enkelte områder.

I dansesal (Stue mellom finstue og spisestue) er det registrert skader i overflater i himling og vegg, samt svelling i gulv etter vannskade.

Det er registrert fuktmerker i himling i finstue.

Overgang vegg/himling soverom innenfor kjøkken. Her er det registrert avflassing i b.la. maling. Forhold fremstår å skyldes gammel fuktskade, men det ble ikke målt fukt i området.

Vegg:

Stedvis løs tapet/strie og enkelte områder med sår/overflateslitasje.

Gulv:

Variierende grad av overflateslitasje i enkelte rom. Det er registrert svelling i skjøter i heltregulv, Stedvis skader på belegg og noen mindre avvik i form av sprekker/svikt i laminatskjøter på kjøkken.

Generelt: Det ble også stedvis registrert møkkete overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes stedvis lokal utbedring i enkelte rom.
Det må gjøres nærmere undersøkelser, da enkelte rom må ryddes for å kunne gjøre en tilstandsvurdering av overflater.
Det må påregnes kostnader til generell overflatevask.

Det er ikke medtatt utskiftning av heltregulv, da disse er vurdert til å kunne slipes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fuktmerker i himling.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av støpt betong.
Øvrige etasjeskillere av trebjelkelag/konstruksjon fra byggeår.

Gulver i enkelte rom er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver. Målingene ble gjort i følgende etasjer:
1. etg. Finstue, spisestue og gang mot kjøkken: Det er registrert planavvik i gang og finstue med størst avvik i finstue
Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på 2 m.
Det er målt ca. 25 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

2. etg. Stue ved hall m/trapp, rom med kjøkken/spisestue og soverom innenfor.
Det er registrert planavvik i alle rom som gir TG 2 eller mer.
Største avvik ble målt i soverom innenfor kjøkken/spisestue.
Her er det målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på 2 m.
Det er målt ca. 41 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

3. etg. Soverom med pipeløp.
Her er det målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på 1,5 m.
Det er målt ca. 40 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Øvrig:

Det ble registrerte synlige fuktskader i etasjeskille mot kjeller. Samt fuktskader i etasjeskille mellom 1 og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet treverk må skiftes.

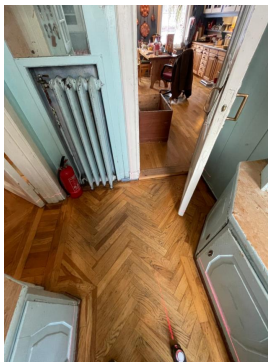
Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser av etasjeskillere og overgang tak/vegg (Nivå 2 - undersøkelse) for hele bygget.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Området med svikt i gang, mot kjøkken.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Bygningen har totalt 3. stk piper. Piper er oppført i murstein og fra byggeår.

Det er montert kakkellovner i spisestue, finstue og hall m/trapp. Ellers er det tilkoblet vedovner enkelte rom.

Det er plassbygget åpen peis i kontor.

Det er registrert sotluker i kjeller og feieluker på loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat satt for nærmere kontroll av bygningens ildsteder og piper av det lokale brann/feievesen, samt lokal utbedring av synlige avvik. Det kan ikke utelukkes ytterligere kostnader med renovering/utbedring av piper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i fliser på kakkellovnr.

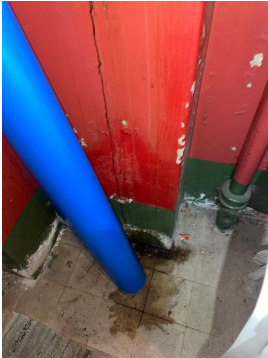


Noe synlig rennemerker etter vann/fukt i og rundt pipe



For liten avstand til brennbart.

Tilstandsrapport



Vått på vegg/gulv ved sotluke i kjeller.

! TG 3 Rom Under Terreng

Kjeller: Gulver av betong mot grunn og noe flis på gulv. Vegger av natursteinsmur med pussede overflater. Etasjeskille mot 1. etasje har noe synlig trebjelkelag med stubbeloftplank og noe pussede/malte himlinger.

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Forhold med fuktskader i treverk er registrert i innredning ned mot betonggulv.

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.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Tiltak må også sees i sammenheng med forhold registrert med terrasser og yttervegg, her vann inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Saltutslag på gulv.

! TG 2 Innvendige trapper

Bygningen har totalt 7 stk. innvendig malte trapper.

Trapper er bygget i tre og har i hovedsak malte trinn. Det er montert malt rekkverk med spiler i trekonstruksjon til enkelte trapper.

Vurdering av avvik:

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

Trapper har en del slitasjegrad i overflater.

Enkelte av trappene mangler håndløper en eller begge sider.

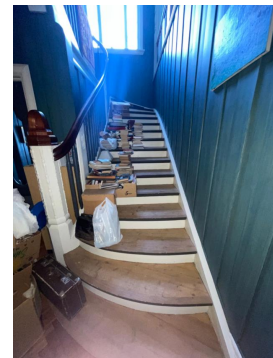
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappene er vurdert til å fungere, men det anbefales å montere håndløper der dette mangler.



Håndløper mangler på begge sider jmf. dagens forskriftskrav.



Håndløper mangler på en side jmf. dagens forskriftskrav.

! TG 2 Innvendige dører

Bygget har malte fyllingsdører i heltre med og uten glassfelt og malte karmer.

Stedvis innfelte skyvedører i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det er registrert noen dører med skader i glass og/eller hvor glass mangler i sprosser.

Registrert generell slitasje på overflater og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må påregnes.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom ved kjøkken/spisestue.

Det er ikke kjent når baderom er bygget, men badet er gammelt og teknisk forskrift tidligere enn Tek 1997, er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav før denne forskriften er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt.

Registrering:

Gulv er belagt med fliser. Vegger har flislagt brystning og malt vegg i øvre del. Himling er malt.

Gulvet er overflatemålt og funnet tilnærmet flatt.

Det er montert dusjkabinett, gulvstående toalett og bidé, vegghengt baderomsinnredning med benkeservant og nedsenket badekar i gulv. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det kan ikke konstateres bruk av tettesjikt i våtsoner.
- Det er registrert sprekker/skader i fliser på vegg/gulv
- Forventet levetid på evt. tettesjikt er vurdert til å være oppbrukt.
- Rommet mangler elektrisk avtrekk og tilluft via spalte under dør el. tilsvarende.
- Det er registrert fuktskader i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom er vurdert til å trenge full renovering. Se eget kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK (VASKEROM)

Generell

Vaskerom kjeller.

Vaskerom antatt å være fra byggeår og teknisk forskrift tidligere enn Tek 1997, er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav før denne forskriften er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt.

Registrering:

Gulv vegger og himling med overflate av betong/puss. .
Gulvet er har noe fall til sluk i gulv.

Det er montert opplegg for vaskemaskin og fastmontert vaskekar.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det kan ikke konstateres bruk av tettesjikt i våtsoner.
- Det er registrert noe sprekker i overflater på gulv og vegger.
- Rommet mangler avtrekk og tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er vurdert til å fungere forutsatt at bruken av rommet ikke endres.

Det må gjøres tiltak med kontrollert avrenning fra vaskeum og utbedring av avtrekk/tilluft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vaskerom kjeller.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK (VASKEROM)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Baderom ved gang/trapperom.

Det er ikke kjent når baderom er bygget, men badet er gammelt og teknisk forskrift tidligere enn Tek 1997, er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav før denne tek 97, er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater er satt for full renovering av rommet inkludert nytt tettesjikt.

Registrering:

Gulv er belagt med fliser. Vegger er kledd med fliser og trepanel.

Himling er kledd med trepanel.

Gulvet er overflatemålt og funnet tilnærmet flatt. Det er målt under 5 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til fliskant ved sluk under badekar.

Det er montert dusjkabinett, gulvstående badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant.

Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg. Sluk under badekar lot seg ikke kontrollere grunnet plassering av dusjkabinett.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Det kan ikke konstateres bruk av tettesjikt i våtsoner.
- Det er registrert mindre sprekker flisfuger.
- Forventet levetid på evt. tettesjikt er vurdert til å være oppbrukt.
- Rommet mangler elektrisk avtrekk og tilluft via spalte under dør el. tilsvarende.
- Det er registrert noe fukt i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderom

2. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom er vurdert til å trenge full renovering. Se eget kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre. Fronter i heltre furu og heltre benkeplate. Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Vannrør var fryst ved befaring og var under oppvarming. Se eget kontrollpunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjøkken 2. etasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og laminat. Det er nedfelt oppvaskkum av stål og opplegg for oppvaskmaskin. Stedvis begrenset inspeksjonsmulighet grunnet mye løsøre i rommet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ekskrementer fra mus inne i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Gulv belagt med fliser og malt himling og veggflater. Det er montert gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Sistene var bunnfryst ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BOD (TOALETTRUM)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og pissoar på vegg. Rommet benyttes som lager og vannet er opplyst avstengt. Gulv, vegg og himling av pussede overflater av betong .

Vurdering av avvik:

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

Rommet har synlig slitasje og mindre sår i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Bygningen har vannledninger av jern antatt fra byggeår, eller kobberrør med og uten plastkapper etter modernisering gjennom tiden. Det er også registrert noen vannrør av plast. (rør i rør)

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Det er påvist rustdannelser på jernrør.
- Det er irr på rør.

Vann var stengt av og det er registrert området i bygning hvor vannet har fryst. Av den grunn må det tas forbehold mtp. ytterligere skadeomfang på vannledninger og tilknyttet utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende avslutning av vannrør

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern antatt fra byggeår og ellers nyere plastrør etter modernisering gjennom tiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning med stoppekran i kjeller og trykktank for brønn/borehull plassert i kjeller. Anlegget er avskrudd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe og vedkjele for oppvarming av vannbåren varme via radiator-anlegg i bygget. Kontaktperson opplyser at det ligger vannsløyfer nedgravd på jordet mot øst. (Dette foreligger det ingen dokumentasjon på det tekniske anlegget)

Utenfor fyrrømmet fremstår røranlegg og radiatorer å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det er påvist andre avvik:

Anlegget er skrudd av og i følge kontaktperson får de ikke anlegget i gang igjen.

Det antas også at deler av radiator anlegg har eller er fryst med vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

Det må påregnes kostnader med utbedring og igangsetting av anlegget, her også utskiftning av varmepumpe. Ytterligere undersøkelser av resterende røranlegg må kontrolleres av autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, og plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Vannet er stengt og tilstand på bereder er ikke kjent. Bereder er kun vurdert med bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 skrusikringer plassert i kott/bod i 2. etasje. Det er kursoversikt i skap.

Bygningen i har hovedsak et eldre el-anlegg og med stedvis noe fornyelse i nyere tid.

Grunnet dødsbo, er ikke spørsmål til eier besvart.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

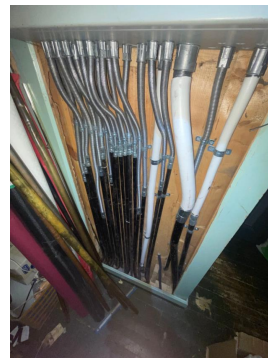
Grunnet registrerte avvik og alder på anlegget, må det utføres en utvidet el-kontroll.

Det kan ikke utelukkes omfattende tiltak på el-anlegg grunnet alder og/eller andre ikke synlige avvik. Ved en evt. renovering av bygning vil utskifting av el-anlegg være en naturlig del av jobben.

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.

Kostnadsestimat satt for utvidet el-kontroll/nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



kappet ledning under sikringskap



Løs ledning ved 'stige'.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget. I 3. etasje er det montert en brannslange i gang.

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Kostnadsestimat satt for utskifting av gamle pulverapparater, montering av manglende røykvarslere og montering av ny brannslange.
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
4. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

TG 2 Drenering

Bygget har grunnmur av naturstein stedvis under terreng. Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes i rør med utkast på/til terreng. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget har grunnmur av steinmur, som antas å stå direkte på grunn/terreng. (normal byggemetode ved byggeår) + Grunnet snø er det stedvis begrenset mulighet for inspeksjon av murer.

Vurdering av avvik:

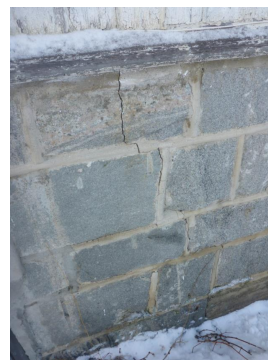
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Sprekker i mur bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring med tetting av sprekker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i mur

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er snødekt og kontrollert via flybilder. Det er registrert gruset innkjøring og parkering. Ellers noe planert og skrånede tomt med gressplen og noe beplantning. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. flom, ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas å være av støpejern tilkoblet egen septiktank med overløp til grøft el. lignende. Utvendige vannledninger antas å være av plast (PEL) og tilkoblet privat brønn i området. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkilde for eiendommen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser av vannkilde. Det foreligger pålegg om om utskifting av avløpsanlegg på eiendommen og utskifting av vann/avløpsrør er derfor medtatt som en del av denne jobben.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med kostnadsestimat under kontrollpkt: Septiktank.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Septiktank

Septiktank er av ukjent type/løsning. Tanken er ikke besiktet/lokalisert pga. snø.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er fra Sør-Aurdal kommune opplyst om at avløpsanlegget på eiendommen må byttes ut. Se eget vedlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat satt for etablering av nytt avløp/septikanlegg.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med kontrollpkt. Utvendig vann og avløpsledninger, da utskifting av disse vil være en naturlig del av denne jobben.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
891 m²/891 m²

Enebolig: 3 Hall m/trapp, 10 Gang, 18 Bod, 2 Toalettrom, Fyrrum, Arbeidsrom, Annet rom med sluk (vaskerom), Entré, Peisstue, 2 Spisestue, 2 Kjøkken, 2 Trapperom, Lagerrom, 2 Vindfang, 2 Kontor, 3 Stuer, 6 Kott, 8 Soverom, 2 Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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 6 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for andre solgte boligeiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra denne eiendommen og/eller tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Kommunale avgifter (stipulert) Slamtømming kommer i tillegg. | Kr. | 9 500 |
| Forsikring (stipulert) | Kr. | 20 000 |
| Stipulert gjennomsnittlig årlig vedlikehold | Kr. | 50 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 79 500 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 23 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 18 150 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 5 400 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 5 400 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

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. | 1 000 000 |
|-------------------|-----|-----------|

| | | |
|----------------------------|------------|------------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 1 000 000 |
|----------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 6 400 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

| | | |
|---------------------------|-------|--|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong |
| Terrasse- og balkongareal | TBA | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol. |



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | |
| Kjeller | 226 | | | 226 | | |
| 1. etasje | 265 | | | 265 | | |
| 2. etasje | 221 | | | 221 | | 11 |
| 3. etasje | 150 | | | 150 | | 2 |
| Loft | 29 | | | 29 | | 25 |
| SUM | 891 | | | | | 38 |
| SUM BRA | 891 | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Gang m/trapp , Gang , Bod / eplekjeller, Bod (Matbod/vinkjeller), Bod 3 (Bodega) , Cellerom, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Gang 4, Gang 5, Vedrom, Bod (Toalettrom) , Fyrrom , Annet rom med sluk (vaskerom), Arbeidsrom (brygge/bakerom), Iskjeller, Bod 9, Bod 10, Bod 11 | | |
| 1. etasje | VF/Entré m/trapp til kjeller, WC, Hall m/trapp, Spisestue , Gang (tidligere anretningsrom), Kjøkken , Trapperom , Lagerrom (Tidligere spiskammers) , Gang, Kontor (tidligere stue), Gang 2 (tidligere skap/kjølerom) , Stue , Dagligstue (finstue), Kontor. , Safe rom, Vindfang kontor | | |
| 2. etasje | Hall m/trapp , Gang , Kott , Soverom , Soverom 2, Kott 2, Gang 2, Stue , Bod , Bod 2, Soverom 3, Gang 3, Gang 4, Soverom 4, Soverom 5, Trapperom , Bad , Bad 2, Kjøkken , Spisestue | | |
| 3. etasje | Hall m/trapp , Soverom , Kott , Bod , Soverom 2, Kott 2, Soverom 3, Kott 3, Bod 2, Bod 3, Kott 4 | | |
| Loft | Bod | | |

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på oppføringstidspunktet.

2. stk rom i kjeller med utvendig tilkomst er ikke medtatt, da det ikke var tilkomst grunnet snø (takras).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen har mange vinkler og varierende romhøyde/takvinkel, noe som gjør bygningen komplisert å måle opp med laseravstandsmåler, avvik vil kunne forekomme. For eksakt oppmåling anbefales det 3D-scanning. Det var ikke tilkomst til alle rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder. Det er fremvist tegninger av 1 og 2. etasje (blåkopier), men de er ikke komplett.

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 | 579 | 328 |

Kommentar

Enebolig Tidligere spiskammers er definert som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--|---------------|
| 24.1.2024 | Tor Audun Eriksen | Takstingeniør |
| | Øyvind Dahle og Jarand O. Strømmevold v/advokatfirmaet Dahle AS | Rekvirent |
| | Glenn Rotebakkdokken | Takstingeniør |
| | Hein Håkenåsen | |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3449 SØR-AURDAL | 72 | 60 | | 0 | 2106 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Valdresvegen 1097

Hjemmelshaver

Håkenåsen Ruth 1/1 (Død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Begnadalen, sør for Bagn sentrum i Sør Aurdal kommune. Avstand til Bagn sentrum med bl.a. kommunesenteret, og andre fasiliteter som butikker mfl. er ca. 27 km. Eiendommen har lokal utsikt utover dalen og det er gangavstand ned til Begna, med mulighet for fiske og bading sommerstid.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset veg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplan grenser eiendommen i områder avsatt som LNFR - Område. Eiendommen er avsatt til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med flatt terreng og noe skrående terreng på østside. Ellers opparbeidet med gruset adkomst, parkering, plen og noe beplantning.

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 |
|------------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Tegninger | | 3. stk. blåkopi tegninger er fremvist. Se vedlagt som bilder i rapport. | Gjennomgått | 3 | Ja |
| Infoland.no (ambita) | 11.01.2024 | Matrikelopplysninger | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Situasjonskart | | | Ikke gjennomgått | 0 | Ja |
| Offentlige planer | 16.09.2010 | KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR SØR-AURDAL KOMMUNE 2010-2013 | Ikke gjennomgått | 14 | Nei |
| Kommunale opplysninger | | 19 vedlegg. | Gjennomgått | 0 | Ja |
| Energirapport | 15.02.2024 | | Gjennomgått | 8 | Ja |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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.

- 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

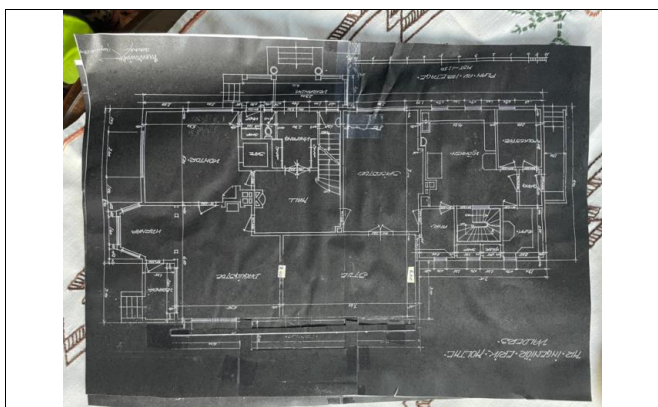
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IJ1070>

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

Andre bilder





Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Denne boligen/hytta trenger nytt avløpsanlegg

Avløpsanlegget på denne eiendommen må byttes ut. Kommunen har gitt denne informasjonen til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne boligen. Bakgrunnen for det er at forventet levetid er vesentlig passert, at kommunen er kjent med at det er feil på anlegget eller at det av andre grunner ikke oppfyller dagens krav til avløpsanlegg.

Avløpsanlegg som ikke fungerer som det skal slipper ut stoffer som kan føre til sykdom hos mennesker, gjøre vannet dårlig egnet som drikkevann/badevann, gi unormal algevekst, gi dårlige leveforhold for bunndyr og fisk eller annen forurensning. Det er forbudt å forurense. Det er eiers ansvar å sørge for å stoppe forurensningen på denne eiendommen.

Vi ber om at du som kjøper boligen/hytta oppgraderer avløpsanlegget snarest mulig. I de fleste tilfeller betyr det at du må bytte ut hele avløpsanlegget.

Fagkyndig foretak

Arbeider på eksisterende avløpsanlegg eller etablering av nytt utslipp er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsforskriften. Søknaden og arbeidet må utføres av fagkyndige. Du må derfor få et fagkyndig foretak, for eksempel konsulent, rørlegger eller entreprenør, til å finne ut hvilken løsning som passer på eiendommen. Foretaket kan selv svare på om de har kompetanse på denne type arbeid. Foretaket du velger sørger for nødvendig dokumentasjon til bruk i søknaden. Søknaden skal godkjennes av kommunen, og du må ha en skriftlig tillatelse før arbeidet settes i gang.

Valg av renseløsning

Det finnes mange ulike typer avløpsanlegg. Hvilket anlegg som kan bygges på eiendommen må vurderes av en fagkyndig og er avhengig av de lokale grunnforholdene. Som hovedregel skal slamavskiller med lukket infiltrasjonsanlegg (spredegrøfter) benyttes i Sør-Aurdal kommune. Hvis forholdene ikke ligger til rette for denne typen anlegg kan andre løsninger vurderes.

Planlegg nå – utfør når du overtar

Hvis du selv ikke tar initiativ til å utbedre avløpsanlegget på eiendommen etter overtagelse, må du forvente at du får pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du **MÅ** utbedre avløpsanlegget innen en tidsfrist. Hvis du ikke utbedrer avløpsanlegget innen fristen kan kommunen ilegge deg tvangsmulkt.

Et nytt avløpsanlegg er kostbart. Pålegg og/eller tvangsmulkt kan oppleves som en stor belastning. Kommunen informerer om behovet for å oppgradere avløpsanlegget på denne eiendommen, slik at du kan planlegge det økonomiske og praktiske rundt oppgraderingen. For mer informasjon om private avløpsanlegg se

www.sor-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/privat-vann-og-avlop/



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om privat drikkevannskilde til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Privat drikkevannskilde

Kommunen har ikke informasjon om at denne eiendommen er knyttet til offentlig vann. I spredtbygde områder eller på hytta er det ofte ikke mulig å koble seg på kommunale eller private vannverk, fordi avstanden er for stor. I slike tilfeller må en sørge for egen vannforsyning på annen måte. Drikkevannsanlegg som ikke eies av kommunen er et privat anliggende og ansvar. Du som vurderer å kjøpe denne eiendommen må sette deg inn i hva det innebærer. Sør-Aurdal kommune sender denne informasjonen til megler, slik at den kan videreformidles til de som vurderer å kjøpe denne eiendommen. Informasjonen kan gjerne gjengis i sin helhet i salgsoppgaven.

Små drikkevannsanlegg

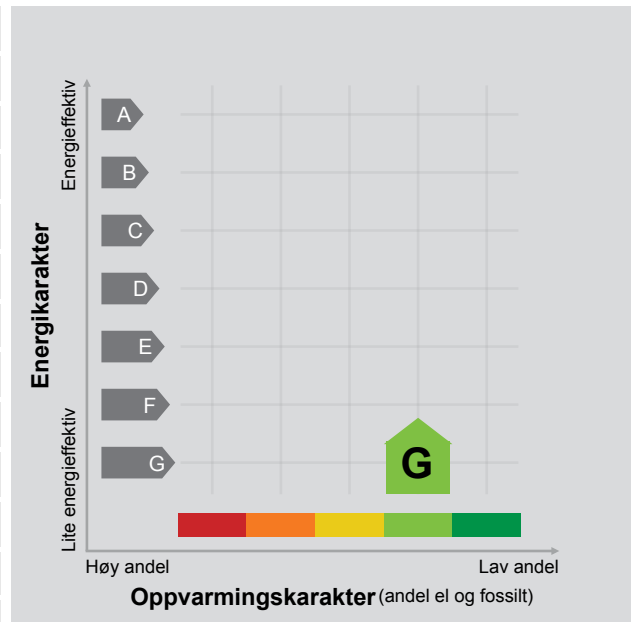
I spredtbygde områder er det mange som har ansvar for egen vannforsyning, enten alene eller sammen med naboer. Vannet får man fra brønner, bekker, innsjøer eller tjern. Drikkevannet blir i slike tilfeller sjelden desinfisert, og det kan være helsefarlig dersom vannet blir forurenset med smittestoff fra avløpsvann og dyr. Vannet kan i tillegg inneholde andre forurensninger. Noen kan også oppleve å ha lite vann i perioder. Mange av disse problemene kan være knyttet til mangelfull planlegging og oppfølging av egne vannforsyningssystem.

Registrer drikkevannskilden

Sør-Aurdal kommune oppfordrer alle til å registrere drikkevannskilden sin i Nasjonal grunnvannsdatabase (Granada). Kommunen bruker grunnvannsdatabasen aktivt i blant annet behandlingen av utslippssøknader, dersom din drikkevannskilde er registrert her vil faren for forurensning av denne vurderes, som del av saksbehandlingen der det er relevant.

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Adresse | Valdresvegen 1097 |
| Postnummer | 2936 |
| Sted | BEGNADALEN |
| Kommunenavn | Sør-Aurdal |
| Gårdsnummer | 72 |
| Bruksnummer | 60 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 194985983 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 920c886a-0002-4138-ae0-b14a7ab09966 |
| Dato | 15.02.2024 |
| Innmeldt av | TOR AUDUN ERIKSEN |



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1912 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 907 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon |

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Valdresvegen 1097
Postnummer: 2936
Sted: BEGNADALEN
Kommune: Sør-Aurdal
Bolignummer: H0101
Dato: 15.02.2024 13:55:59
Energimerkenummer: 920c886a-0002-4138-aea0-b14a7ab09966

Kommunennummer: 3449
Gårdsnummer: 72
Bruksnummer: 60
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 194985983

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Sør-Aurdal kommune

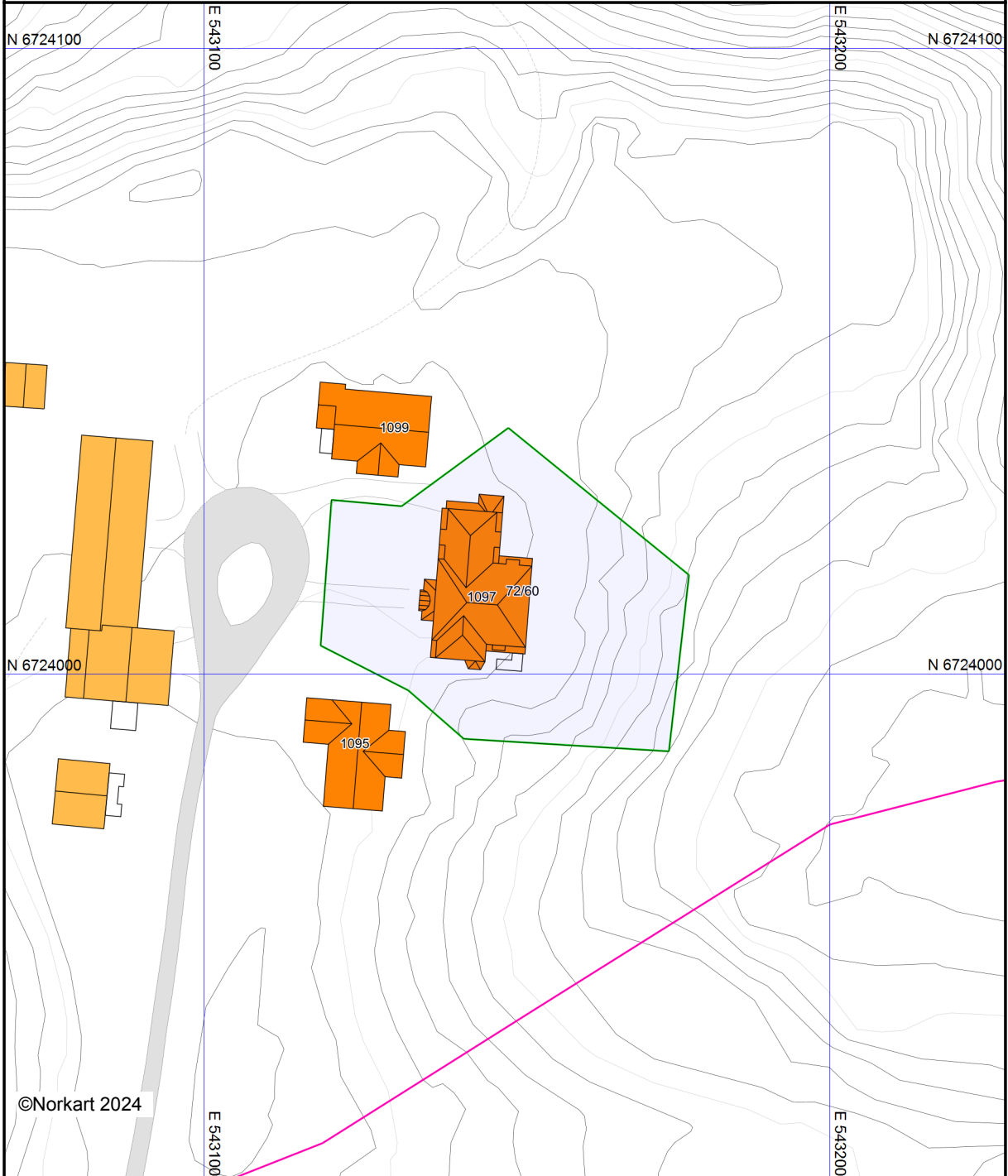
Grunnkart

Eiendom: 72/60
Adresse: Valdresvegen 1097
Dato: 12.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.