

Tilstandsrapport

Hagagrendvegen 99 , 2933 REINLI

SØR-AURDAL kommune

Gnr. 10, Bnr. 33

Markedsverdi

3 200 000

Areal (BRA): Enebolig 242 m², Driftsbygning 350 m²



Befaringsdato: 11.08.2022

Rapportdato: 25.09.2022

Oppdragsnr: 20062-1237

Referansenummer: BF1321

Autorisert foretak: Takstkoret Valdres AS

Sertifisert takstmann: Gudbrand Sælid



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.

Takstkantoret Valdres AS



Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstmann
25.09.2022 | FAGERNES

Takstkantoret Valdres AS

Jernbanevegen 6
911 81 534

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstmann
gudbrand@valdrestakst.no
911 81 534

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en 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, annek, 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).

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

Når den bygningsfaglige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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

GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med bolig samt eldre driftsbygning.

- Tomt:

Tomten måler 1981 kvm er fremstår som veletablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse.

Plener og bed samt grøntarealer.

Gruset adkomstvei fra fylkesvei - offentlig til privat stikkvei.

- Bolig:

Boligen er i 1987 og oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med murte sokkelfundamenter/kjellerplan ført ned i terreng.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak tekket med stålplater/taksteinsplater.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med belegg og laminatgulv samt endel nyere eikegulv. Malte overflater/trepanel på vegger - malte trepaneler i alle himlinger.

kjellerplanet med dels noe støpte gulv/råbetong samt støpte/murte kjellervegger med pussede overflater, stort sett innforede og tilleggsisolerte samt oppforede gulv, bla ett rom med folievarme.

Malte trepaneler på vegger mm.

Bad i 1.etg som oppgradert/oppusset i 2020 - varmekabler fra byggeår.

Bad i sokkelplan fra 1994.

Nyere kjøkken.

- Driftsbygning:

Frittstående driftsbygning, opplyst opprinnelig bygd ca 1900, tilbygd i 1940 samt senere renoverert og med bla noe nyere utv. kledning på vegger inn mot tunet.

Bygget er tidligere benyttet som rom fro husdyrhold, nå i bruk som lagerrom samt garasje i plan med tunet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	592 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	242 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	127	127	0
U.etg	115	78	37
Sum	242	205	37
Driftsbygning			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	175	0	175
2. Etasje	175	0	175
Sum	350	0	350

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

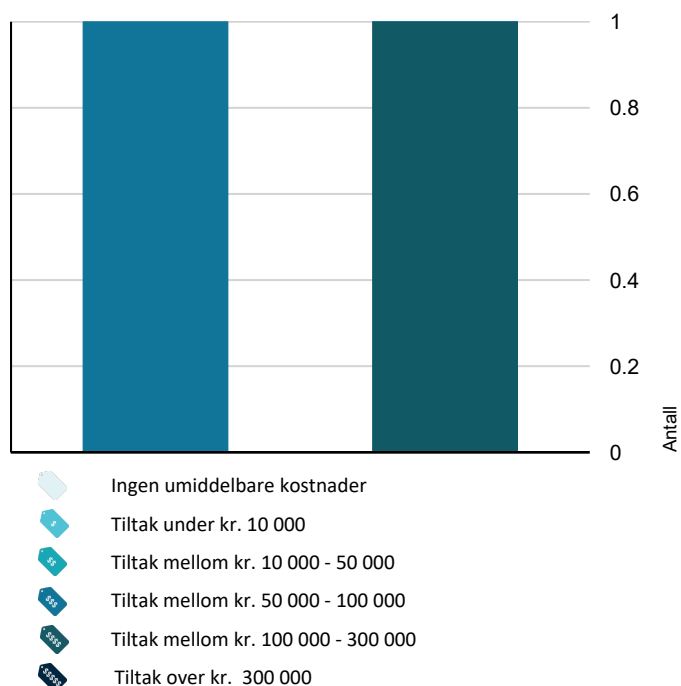
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

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

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

! Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Byggegrunn** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist andre avvik:

Merk gulvlist under vedovn og rørsystem fra peis.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Merk alder på varmekabel.
Svakt fall.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
En eldre bereder og en som er 20 år til neste år.

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Renoveringer	Det er av dagens eier foretatt endel renoverings- og oppussingsarbeider - dette er som følger: <ul style="list-style-type: none">- Ny kjøkkeninnredning i 2013 m/kjølehyrne (ny pumpe/aggreat i 2017).- Nytt heltre 23 mm gulvplank av eik.- Laminatgulv + maling av vegger over tid.- Ny dør til sokkelplan i 2013.- 4 stk nye 3-lags vinduer i sokkelplan i 2020.- Nytt taktekke/yttetak med underlagsduk i 2020.- Nye takrenner og nedløp i 2020.
--------------	--

Nedløp og beslag

TG 0

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker med bærende stag i svartlakkert stål.

- Kommentar:

Takrennenedløpene er ført til nedgravde drenerør, hvor disse igjen er ført ut i terreng/vekk fra huset.



Nye takplater og takrenner i 2020 - takstige til pipe.



Nedløpsrør ført til nedgravde drenerør - vannet blir ledet vegg fra bygget.

Alder: 2020

Kilde: Eier

UTVENDIG

Taktekking

TG 0

Saltak tekket med sandstrødde taksteinsplater/ståplater.

- Kommentar:

Nye takplater i 2020.

Alder: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - antatt isolerte konstruksjoner jfr. byggeår.
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel - liggende i gavler.



Bindingsverk fra byggeår. Kjellerplan ses noe inntrekk i forhold til overliggende.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltakskonstruksjon bygd opp med selv bærende takstoler med kaldloft gjennomgående på hele bygget.
Undertak som duk - ytre tekking med stålplater.
Åpne spaltesims - ikke videre besiktiget pga adkomst.
Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.



Spaltesims.

Vinduer

TG 1

2-lags energivinduer med heltre karmen. Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer. Industrielt behandlet overflate.
Vannbrett med beslag.

- Kommentar:

Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmen - åpningsvinduer.

Ett-greps betjeningshendel med to låsetapper på åpningsvinduer/h-vinduet.

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

4 stk nyere vinduer i sokkelplanet - 2020.

Vinduer i 1.etg ses også datert 1986.

Dører

TG 1

Ytterdør i hovedplanet plassert i inntrekk del av vegg - utadslående fra vindfang.

Ytterdør i sokkelplanet ut fra vindfang direkte til terreng.

Terrassedør med større glassfelt ut fra stue til overbygd del av gavlterrasse.



Hovedinngangsdør i 1.etg - fra byggeår. Glassfelte.



Dør i sokkelplanet - ny i 2013.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Solterrasse ut for stue, hvor denne er dels overbygd, dels åpen.

- Kommentar:

Rekkverk er ihht byggeårets krav, hvor dette avviker fra dagens krav - det er ikke behov for å endre dette til dagens krav.



Del av fundamenter til terrasse.



Del av fundamenter til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Variierende materialvalg på de forskjellige rom.

- Gulv:

Dels belegg, dels laminat samt kraftigere eikegulv.

Fliser på bad.

Dels noe råbetong.

- Vegger:

Fliser på bad, trepanel forøvrig - dels malte.

Malte plater samt malte murvegger.

Dels noe synlig mur.

- Himlinger:

Tak-essplater i 1.etg.

Trepaneler, dels malte, dels ubehandlet i sokkel.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik med unntak av alminnelig alder- og bruksslitasje.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater. Merk spesielt at murvegger viser dels noe fuktutslag.



Del av innvendige overflater.

Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.



Vedovn i gang - merk at gulvlist er ført inn under ovn, noe som ikke samsvarer med anbefalinger om avstand til brennbart.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Radon

TG 2

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

Denne boligen er bygd i 1987 med støpt såle og murte kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Murt elementpipe med pussede og malte overflater.

Murt gruepeis i kjellerstue med skiferforblendede overflater/omramming.

Peisovn i stue samt vedovn i entre.

- Kommentar:

Merk påviste forhold vedr. gulvlist under vedovn samt rørføringer fra peisen i kjellerstue.



Peisovn i stue - ingen påviste avvik.



Murt gruepeis i u.etg - skiferforblendet.

Tilstandsrapport



Røkrørende fra peisen - merk at disse ligger dels innmurt, dels synlig - Konstruksjonen må ikke dekkes eller kles inn jfr. brannforskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk gulvlist under vedovn og rørsystem fra peis.

Tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynspunkter.

Rom Under Terreng

TG 2

Kjellerrommene er dels innforet og tilleggsisolert.



Fuktmålinger viste forhøyede fuktverdier i svill (midtre lagerrom).

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

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.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og går som en retrtrapp opp til oppholdsrom.



Trapp som rettløp fra sokkelplanet opp til entre. Det er ikke montert håndløper på vegg - det er ikke montert barnesikringer i trinn - det er for stor avstand mellom håndløpere (større enn 10 cm).



Høyde på rekkverk på 87 cm - minste tillatte er 90 cm innvendig.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

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

Det anbefales å montere barnesikringer i trinn.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etg med støpte gulv med varmekabler og fliser med sokkelfliser. Plater til vegg.
Dusjnise med lokalt fall til sluk.
Toalett med innebygd systerne.
- Kommentar:
Det opplyses som at baderommet ble renoveret i 2020, hvor opprinnelig belegg ble fjernet til fordel for ny smøremembran og mansjett til sluk.
Det støpte gulvet samt varmekabler er fra byggeår.



Bad som oppusset i 2020 - varmekabler fra byggeår.

Overflater vegger og himling

TG 2

Plater til vegger.
malte tak-ess plater i himlinger.



Vindu i våt sone.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

TG 2

Støpte gulv med varmekabler .

- Kommentar:

Varmekabler fra byggeår (1987).

Det ses noe svakt fall på gulvet, hvor dette blir kompensert ved forhøyet terskelløsning - merk utførelsen og kravet til fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk alder på varmekabel.

Svakt fall.

Tiltak

- Andre tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluken er ett såkalt 'Purus-sluk', hvor dette består av flere sjikts oppbygging, hvor event. membraner og mansjetter er lagt skjult og ikke kan la s eg kontrollere om er etablert.



Dusjnise med lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

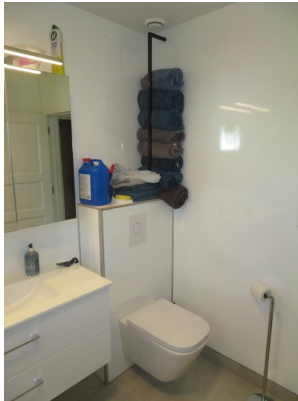
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servantskap med heldekkende servantplate.



Nyere servantskap samt nyere etablert innkassing av toalettsisterne.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørrblad og dørterskel.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på kjøkken, hvor dette sjikter til dusjnisjen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk viste ingen avvikende forhold.

U.ETG > BAD

Generell

TG 3

Baderom fra 1994.

Støpte gulv med varmekabler samt helflisede overflater med sokkelfliser - baderomsplater på vegger ført ned foran sokkelflis. Hjørnebadekar med sluk i gulvet underbadekaret. Gulvmontert vannklosett samt 12 cm baderomsinnredning med porselensservant med ett-greps blandebatteri.

- Kommentar:

Baderommet er fra 1994, og forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller - derav TG3.

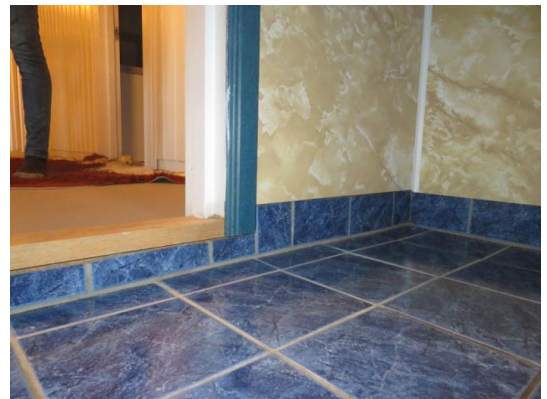
Merk også at det er fremforede og tilleggisolerte vegger på bad, hvor det på øvrige deler av boligen er påvist forhøyede fuktverdier i disse konstruksjonene.



Hjørnebadekar med dusjgarnityr og dusjbatteri med uttak på vegg.



Gulvmontert toalett samt servantskap - over og underskap.



Støpte gulv med fliser samt sokkelfliser - forhøyet dørterskel fungerer som flomsikring,

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga konstruksjonsoppbyggingen i tilstøtende rom, hvor det er vaskerom med tekniske installasjoner som sjikter til våte soner på bad.

- Kommentar:

Det er foretatt fuktsøk i øvrige innforede vegger - merk at det her er påvist forhøyede fuktverdier.

U.ETG > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom fra byggeår med senere oppussinger.
Vanninntak og 2 stk varmtvannsberedere, hvorav den nyeste er 19 år.
Åpent røranlegg i loddet kobber.
Støpt gulv med fliser samt sluk.
- Kommentar:
Teknisk gjennomgang viser at det ikke er etablert sokkelfunksjoner på gulv til vegg, noe som tilsier at gulvet i utgangspunktet ikke tilfredsstiller kravet til våt sone.
Pga opprinnelig alder bil det bli gitt TG3 - forbi lengste teoretiske levetid.



Vaskerom med fliser til gulv - malte plater til vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga konstruksjonsoppbyggingen i tilstøtende rom, hvor det er bad med våte soner som sjikter til tekniske installasjoner på vaskerommet.

- Kommentar:

Det er foretatt fuktsøk i øvrige innforede vegger - merk at det her er påvist forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG I

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til øvrige oppholdsrom med kjøkkeninnredning med glatte fronter samt foliert benkeplate.
Vaskebeslag med 1 kum - ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Kjølehyrne.
Stekeovn i høyskap samt koketopp med avtrekk mot yttervegg.
- Kommentar:
Kjøkkenet er installert nytt i 2013.
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.



Stekeovn i høyskap.



Åpen kjøkkenløsning til oppholdsrom.

Tilstandsrapport



Avtrekksventilator over kokesone.



Barløysning ut mot spiseområde.

Alder: 2013

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vanninntak ført inn på vaskerom til hovedstoppekran og fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Alle trykksatte rørføringer er holdt som loddet kobber fra byggeår - PVC avløpsrør.

Gulv i vaskerommet med sluk.

- Kommentar:

Endel nyere opplegg i forbindelse med renovering av bad i 1.etg.

Avløpsrør

TG 1

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt iht alder.

Ventilasjon

TG 1

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom.

Varmesentral

TG 1

2 stk luft til luft varmepumper - begge plassert på gavlvegg under terrassen.

- Kommentar:

Ukjent alder på pumpene.



2 stk luft til luft varmepumper - ukjent installasjonsalder.

Varmtvannstank

TG 2

2 stk 200 liters beredere - en eldre og en som ses fra 2003 (19 år).



Begge beredere ses innkasset på vaskerom i sokkelplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- En eldre bereder og en som er 20 år til neste år.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.

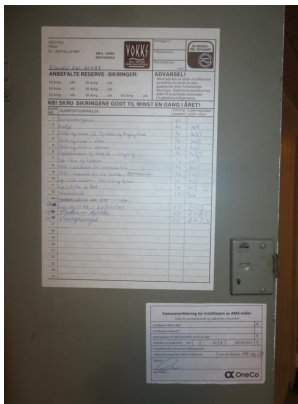
230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

- Kommentar:

Det er opplyst om at det foretatt el-kontroll i 2021 - ingen påviste avvik med anlegget.

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

Ja



Kursfortegnelse.



Sikringskap med automater.

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være utført masseutskiftinger med tilførsel av drenerende puk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.

I tomtens bakkant/bak huset er det større skjæringer i terrenget som viser en fjellskjæring, noe som tyder på fjell under bygget.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Drenering

TG 2

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftinger under og i forbindelse med bygget.

Videre legges det til grunn at drengrofter med drengroter er ført vekk fra grunnen under bygget og event. tilknyttet overvannsledninger el.l.

Det beregnes benyttet platonplast som utv. fuktsikring på grunnmuren.

Hvis dreneringen er utført i samsvar med preakseptert løsning og at det i tillegg er fylt inntil muren med drenerende masser vil valgt dreneringsmetode med valgte materialer ha en forholdsvis lang levetid.

Fuktsikring anses utført ihht minstekravet - kan ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - gulv på grunn.
Murte kjellervegger med leca lettklinkerblokk i pusset utførelse.
Dels noe murte/støpte vegger i kjellerplanet (forutsatt).
- Kommentar:
Merk at det påvist noe fuktgjennomgang.

Terrengforhold

TG 2

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer iht kart.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
Iht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

Septiktank

TG 1

Ukjent type septiktank.

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Byggeår

1900

Kommentar

Eiers opplysninger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående driftsbygning/kjørebrulåve med fjøs, -opplyst opprinnelig bygd ca 1900, tilbygd i 1940 samt senere renovert og med bla noe nyere utv. kledning på vegger inn mot tunet.

Bygget er tidligere benyttet som rom fro husdyrhold, nå i bruk som lagerrom samt garasje i plan med tunet.

Bygget har ett målt brutto grunnareal på ca 184 kvm i 2 plan - 1.etg med bla garasjerom og lagerrom og 2.etg som forlåve - idag lagerrom.

I tillegg kommer kjørebru og gjødselkjeller - ikke målsatte arealer.

Kjørebru med sokkel i tørrmurt naturstein.

Bygget som fundamentert med dels tørrmurte natursteinsmurer, del snoe punktfundamenter samt senere noe støpt.

Uisolerte konstruksjoner gjennomgående - mindre del som laftet (Dette er det opprinnelige fjøset), hvor denne delen bygd rundt.

Saltak tekket med bølgeblikkplater.

Utvendige fasader med stående låvepanel.

Innlagt strøm.

- Kommentar tilstand:

Merk alder og tilstand samt byggets enklere byggemetode.



Tilbygg / modernisering

1900 Byggeår Bygget er opprinnelig bygd ca århundreskiftet/1900 - tilbygd ca 1940 samt senere renovert og til dagens stand.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

242 m²/205 m²

2 Vindfang , 2 Hall m/trapp , 2 Soverom , Soverom 2, 2 Bad , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Kjellerstue , Bod og lager, Bod 2, Bod 3, Garasje samt bod og lagerrom - tidligere rom for husdyrhold. , Bod og lagerrom - tidligere forlåve.

Andre bygg: Driftsbygning

Bruksareal andre bygg: 350 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 4 250 000

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

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hagagrendvegen 98 ,2933 REINLI 124 m ² 1939 3 sov	31-08-2021	1 490 000	3 000 000	0	3 000 000	24 194
2 Nedrevegen 13 ,2933 REINLI 139 m ² 2009 3 sov	12-09-2022	2 990 000	3 020 000	0	3 020 000	21 727
3 Oslovegen 1862 ,2910 AURDAL 157 m ² 1876 3 sov	28-11-2021	3 300 000	3 250 000	0	3 250 000	20 701
4 Prestgardshagin 12 ,2930 BAGN 200 m ² 1974 4 sov	23-06-2021	2 200 000	2 200 000	0	2 200 000	11 000

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		22 000
- Vedlikehold.		
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Driftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 550 000
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.	450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkludert event. vann og avløpstilknytninger, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, terengarrondering ol. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomten og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	127	127	0	Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue , Kjøkken	
U.etg	115	78	37	Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Bad , Vaskerom , Kjellerstue	Bod og lager, Bod 2, Bod 3
Sum	242	205	37		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2015 lagt til grunn. Det tas forbehold om arealavvik pga byggets spesielle egenart.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	175	0	175		Garasje samt bod og lagerrom - tidligere rom for husdyrhold.
2. Etasje	175	0	175		Bod og lagerrom - tidligere forlåve.
Sum	350	0	350		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
11.8.2022	Gudbrand Sælid	Takstmann
	Hans Erik Gullord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	10	33		0	1981 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagagrendvegen 99

Hjemmelshaver

Gullord Hans Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Hagagrendvegen 99, og ligger i et område med etablert gårds- og boligbebyggelse. Ca 5 min kjøretid til lokalbutikk. Bussforbindelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate privat stikkvei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1981 kvm, og er oppført som ett selveiet areal. Tomten fremstår som en etablert og tilrettelagt tomt med gruset adkomstvei og grøntareal, dels noe mindre naturtomt med stedlig vegetasjon. Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei

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 Rappportsammendrag 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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/BF1321>

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