

# LANDBRUKSTAKST

**Vestbygdvegen 70, 2930 BAGN**

Gnr 30: Bnr 21

3449 SØR-AURDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Takstmann/ Tømrermester Finn H. Olsen**  
Telefon: 906 25 438  
E-post: [finn@valdrestakst.com](mailto:finn@valdrestakst.com)  
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
**Valdres Takst & Eiendom AS**  
Øvrevegen 58, 3528 HEDALEN  
Telefon: 906 25 438  
Organisasjonsnr: 911 546 485

**VALDRES  
TAKST & EIENDOM**

Dato befaring: 25.11.2024  
Utskriftsdato: 31.12.2024  
Oppdrag nr: 2016567



## Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Oppdraget gjelder

Landbrukstakst Kamben gnr 30 bnr 21 Sør-Aurdal Kommune

## Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesmerknninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Bygninger kalt driftsbygning, garasje, skohytte med uthus er kun enkelt beskrevet. Bolighuset er enkelt beskrevet i denne rapporten, mens det medfølger egen rapport med tilstandsvurdering av denne bygningen. Det er ikke tilgjengelig skogbruskplan for utmarksarealer. Skogsarealer er vurdert ut fra kart og flyfoto samt befaring langs vei i områdene. Ved befaringen er det snødekke på tak og terreng. Bonitetsvurdering er innhentet fra [nibio.no](http://nibio.no)/ gardskart

## Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

## Verdisetting

Eiendommen Kamben er regulert som landbrukseiendom med konsesjonsplikt. I senere år er eiendommen i hovedsak benyttet som bosted. Nabo benytter noe av den dyrkede marka til gressproduksjon.

Generelt har eiendommen begrensede ressurser landbruksmessig

Driftsbygning er utidsmessig og må fornyes / bygges ny for gjenopptakelse av dyrehold.

Skoghytte ligger fint til på Veståsen i Bagn. Denne benyttes i hovedsak til fritidsbruk.

Bolighuset på eiendommen har vedlikeholds og utbedringsbehov.

Avkastning på bruket tilsier at eier må ha inntekt ved siden av drift av eiendommen.

Oppsummert er eiendommen et fint bosted med muligheter for hobbydrift og noe mindre inntekter fra jord og skogsarealer.

**Markedsverdi:** **Kr. 2 000 000**

HEDALEN, 31.12.2024



Takstmann/ Tømrermester Finn H. Olsen  
Telefon: 906 25 438

## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunde:             | Kjell Dokken Dødsbo                                                                   |
| Takstingeniør:     | Finn H. Olsen                                                                         |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 25.11.2024.<br>- Finn H. Olsen. Tlf. 906 25 438<br>- Siw Anita Dokken. |

| Eiendomsopplysninger |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eier:                | Kjell Dokken Dødsbo                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Beliggenhet:         | Eiendommen Kamben ligger i Vestbygda i Bagn rett opp for Bagn sentrum/ kommune senteret. Fra eiendommen er det utsikt mot omliggende områder. Det er normale solforhold ut fra beliggenhet/ østvendt. Fra eiendommen er det gangavstand til Bagn sentrum med butikker, spisested, skoler, idrettsanlegg og kommunale kontorer.   |
| Bebyggelsen:         | Eiendommens bebyggelse består av bolighus, garasje og driftsbygning på gårdstunet. I skogteigen på Veståsen er det skogshytte og uthus.                                                                                                                                                                                          |
| Konsesjonsplikt:     | Eiendommen har arealer som tilsier at det etter konsesjonsloven er konsesjonsplikt ved erverv.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Regulering:          | Eiendommen er regulert som landbrukseiendom. Eiendommen har arealer som er regulert som LNFR områder. Det er områder rundt /ninn mot eiendommen som blant annet er regulert til boligformål.                                                                                                                                     |
| Adkomstvei:          | Eiendommen har adkomst fra offentlig vei på privat vei over naboeiendommen. Deler av veien benyttes også av nabo. Det er ikke fremvist eller tilgjengelig tinglyst bestemmelse om vei over naboeiendommen. Rekvirent opplyser at veien har vært benyttet siden eiendommen ble etablert.                                          |
| Tilknytning vann:    | Eiendommen er tilknyttet privat vannanlegg med brønn.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tilknytning avløp:   | Rekvirent opplyser at eiendommen er tilkoblet privat avløpsanlegg. Rekvirenten opplyser videre at det er fremført kommunal avløpsledning frem til tomtengrense ved garasjen. Eventuell kostnad for tilknytning er ikke dokumentert.                                                                                              |
| Andre forhold:       | Søk på seiendom.no viser diverse tinglyste bestemmelser, blant annet vedrørende strømkabler. Dokumenter er ikke fremvist eller innhentet.                                                                                                                                                                                        |
| Samfunnssikkerhet    | Søk på NVE sine aktsomhetskart viser avmerking for flomskred/ jordskred på eiendommen, blant annet over gårdstunet. Det er også avmerking for snøskred på deler av eiendommen. Konsekvens av forholdet må avklares med kommunen.. Aktsomhetskart for radon viser antatt høy forekomst av radon i området hvor eiendommen ligger. |

| Matrikkeldata  |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Matrikkel:     | Kommune: 3449 SØR-AURDAL Gnr: 30 Bnr: 21 |
| Hjemmelshaver: | Kjell Dokken Dødsbo                      |

| Kilder/vedlegg            |      |                                               |           |       |         |
|---------------------------|------|-----------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde            | Dato | Kommentar                                     | Status    | Sider | Vedlagt |
| nibo.no gårdskart         |      | Innhentet eiendomsopplysninger fra nettsider. | Innhentet |       |         |
| Tilstandsrapport bolighus |      | Utarbeidet av takstmann                       | Innhentet |       | Ja      |
| Rekvirent                 |      | Har gitt informasjon på epost og telefon.     | Innhentet |       |         |
| Statens Kartverk          |      | Sjekk kommunens kartsider                     | Innhentet |       |         |
| Teknisk etat              |      | Sjekk matrikkeldata på seeiendom.no           | Innhentet |       |         |

### Andre forhold

Forsikring: Selskap: Gjensidige. Avtalenr: Ikke opplyst.

### Eiendommens arealer

|                         |            |              |
|-------------------------|------------|--------------|
| Fulldyrket jord         | daa        | 5,4          |
| Innmarksbeite           | daa        | 6,1          |
| Skog av høy bonitet     | daa        | 3,3          |
| Skog av middels bonitet | daa        | 2,4          |
| Skog av lav bonitet     | daa        | 116,0        |
| Uproduktiv skog         | daa        | 139,0        |
| Myr                     | daa        | 151,5        |
| Åpen jorddekt fastmark  | daa        | 0,1          |
| Bebyggd, vann, bre      | daa        | 3,8          |
| <b>Sum arealer:</b>     | <b>daa</b> | <b>427,6</b> |

### Kommentar

Arealoversikt er hentet fra gårdskart på nibio.no gårdskart.

### Sameiearealer

|                          | Daa      | Andel % | Din andel   |
|--------------------------|----------|---------|-------------|
| Fulldyrket jord          | 247,6    | 0,1     | 0,2         |
| Innmarksbeite            | 211,6    | 0,1     | 0,2         |
| Skog av lav bonitet      | 543,8    | 0,1     | 0,5         |
| Uproduktiv skog          | 7 079,5  | 0,1     | 7,1         |
| Myr                      | 10 810,0 | 0,1     | 10,8        |
| Åpen jorddekt fastmark   | 17 873,2 | 0,1     | 17,9        |
| Åpen grunnlendt fastmark | 9 655,7  | 0,1     | 9,7         |
| Bebyggd, vann, bre       | 1 047,0  | 0,1     | 1,0         |
| <b>Sum arealer:</b>      |          |         | <b>47,4</b> |

### Kommentar

Arealoversikt er hentet fra gårdskart på nibio.no gårdskart.

## Beskrivelser

### Beskrivelser

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiendom     | Eiendommen Kamben består av totalt 427 dekar. Eiendommen består av 2 teiger en rundt gårdstunet og en på Veståsen. Teigen rundt gårdstunet består av noe fulldyrket areal i 2 skifter, innmarksbeite og bebyggd areal. I tillegg er det en skogkant mot bekk som renner langs med eiendommen nedover lia. Teigen på Veståsen består av utmarksarealer og noe skogsareal med lav bonitet. Skogsarealet på Veståse ligger innenfor verneskogområdet med høyde over havet fra ca 840-850 meter.<br>Eiendommen har andel på 1/1000 i Bagn og Reinli Privatsameie gnr 9002 bnr 1. Rekvirent opplyser at eierskapet i Sameiet blant annet utløser mulighet for jakt. Hva dette eksakt innebærer er ikke dokumentert. |
| Produksjon  | Pr i dag er det ingen produksjon eller drift på eiendommen. Dyrkede arealer lånes bort til nabo. Det har tidvis blitt tatt ut ved fra egen skog til eget bruk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Odel        | Ifølge kart og arealdefinisjon fra Skog og Landskap oppfylder eiendommen ikke dagens arealkrav i odelslovens § 2 da den har 5,4 daa fulldyrka jord og 122 dekar produktiv skog. .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fellesveier | Eiendommen har felles gårdsvei med naboeiendom, drift og eierforhold rundt veien er ikke dokumentert/ opplyst utover at eiendommen Kamben har benyttet veien for adkomst til eiendommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Bygninger på eiendommen

### Driftsbygning

#### Bygningsdata



Byggeår: 1920 Kilde: Oppgitt av rekvirent

Anvendelse/ enkel

bygningsbeskrivelse: Bygget benyttes kun som enkelt lager.

#### Verdivurdering

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| Verdi:               | Byggets verdi er satt etter takstmannens skjønn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kr. | 50 000 |
| Bruksverdivurdering: | <p>Driftsbygning fra 1920 har liten verdi i forhold til dyrehold og jordbruksdrift etter dagens normale driftsmetoder.</p> <p>Det er ingen tilgang med maskiner av moderne utforming, verken i gjødselkjeller, lagerrom, eller låvebru.</p> <p>Rom bygd som fjøs og stall er utgått på dato og er ikke egnet for moderne dyrehold.</p> <p>Bygget har vedlikeholds og utbedringsbehov.</p> <p>Takstmannen konkluderer med at bygget slik det står i dag kun har en liten verdi som lager for lette gjenstander som håndteres med handkraft.</p> |     |        |
| Utleievurdering:     | Bygget har liten eller ingen utleieverdi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |        |

#### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar            |
|--------------|--------------------------------|----------------------|
| Kjeller      |                                | Ikke målbare arealer |
| 1. etasje    | 68                             |                      |
| Kjørebro     | 20                             |                      |
| Sum bygning: | 88                             |                      |

#### Kommentar areal

Arealer målt innvendig i bygget.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

##### Bygning, generelt

Driftsbygning er oppført ca 1920.

Bygget har fundament av punkter på grunn med pilarer av tre.

Etasjeskillere av trekonstruksjoner med lunner og grove plankegulv. Jordgulv i deler av bygget

Yttervegger av bindingsverk typisk for låvebygg. Utvendig kledning av trepanel. Kledning er ikke overflatebehandlet.

Det er laftekasse som vegger rundt fjøs.

Låvebru av tre. Låvebrufot med steinmur.

Takkonstruksjoner med tresperer og bjelker. Et sjikts tekking.. Typisk for byggeår og bygningstype.  
Lemmedører og enkle vinduer med trekarmer.

Bygningsdeler fra byggeår.

Bygget har betydelig slitasje etter bruk og vær. Bygget er utidsmessig som landbruksbygg etter dagens krav og bruksmåte. En del setninger, skjevheter og råte er registrert. Tiltak må iverksettes for å ivareta bygget.

## Våningshus

| Bygningsdata                                                                      |                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Byggeår: 1948 Kilde: Oppgitt av rekvirent                                                                               |
|                                                                                   | Anvendelse/ enkel<br>byggningsbeskrivelse: Bygget har frem til sommeren 2024 vært benyttet som bolig for hjemmelshaver. |
|                                                                                   | Modernisering (i 1974) Renovert bygning<br>Modernisering (i 1987) Ny takteking og ny kjøkkeninnredning                  |

| Verdivurdering       |                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Verdi:               | Byggets verdi er satt etter takstmannens skjønn, vurdering av bruksverdi, utleiemulighet og byggets tilstand. Det er vurdert av boligens/ eiendommens beliggenhet utløser et boverdi tillegg. Dette er satt til kr 350000,-                      | Kr. | 970 000 |
| Bruksverdivurdering: | Våningshuset har enkel bostandard. Bygget har våtrom med høy alder. Generelt vedlikeholdsbehov er registrert<br><br>Bygget har god bruksverdi som bolig for eier/ bruker av eiendommen. Bygget ligger plassert fint på tunet og har god adkomst. |     |         |
| Utleievurdering:     | Bygget ligger på eiendom som ligger i et område med et utleiemarked som er preget av lave leiepriser. Bygget har i forhold til beliggenhet en normal utleieverdi.                                                                                |     |         |

| Arealer      |                    |           |
|--------------|--------------------|-----------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
| Kjeller      | 54                 |           |
| 1. etasje    | 54                 |           |
| 2. etasje    | 34                 |           |
| Sum bygning: | 142                |           |

| Kommentar areal                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|
| Areal er målt innvendig, se også arealbeskrivelse i tilstandsrapport |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus |
|---------------------------------------------------|
| Bygning, generelt                                 |
| Se egen tilstandsrapport.                         |

## Garasje

### Bygningsdata



Byggeår: 1978 Kilde: Rekvisitent

Anvendelse/ enkel  
byggningsbeskrivelse: Benyttes som garasje og lagerplass

### Verdivurdering

|                      |                                                                                                                   |     |        |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| Verdi:               | Byggets verdi er satt etter takstmannens skjønn, vurdering av bruksverdi, utleiemulighet og byggets tilstand.     | Kr. | 70 000 |
| Bruksverdivurdering: | Garasjen har små åpninger for innkjøring, samt lav takhøyde. Bygget er kun egnet som garasje for mindre kjøretøy. |     |        |
| Utleievurdering:     | Bygget har en liten utleieverdi sammen med øvrige bygninger på tumet                                              |     |        |

### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
|--------------|--------------------|-----------|
| 1. etasje    | 37                 |           |
| Sum bygning: | 37                 |           |

### Kommentar areal

Garasjedel har grusdekke, det vil si ikke fast dekke, i rapporten er areal for garasjedelen medtatt i arealberegningen.

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

#### Bygning, generelt

Garasjebygget har fundament av ringmur på terreng.

Yttervegger består av bindingsverk av tre isolert.

Utvendig kledning av stående trepanel.

Takkonstruksjon med plassbygde takstoler.

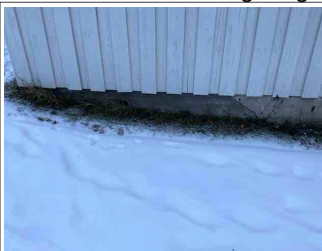
Taktekking av plater

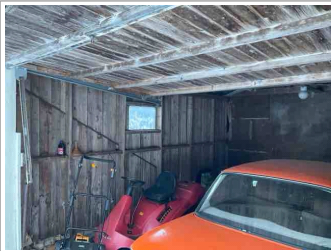
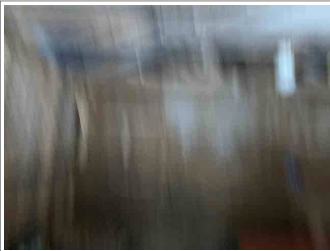
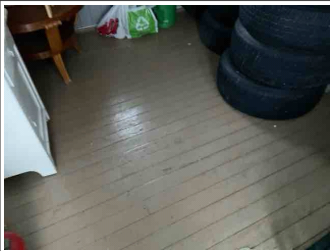
Dør av tre til bod. Vippeport av tre til garasjerom

Vinduer med trekarmen og enkle glass.

I bod er det tregulv og panel på vegger og himling

Bygget er påvirket av elde og værslitasje. Noe sprekker i betongkonstruksjoner etter bevegelser i grunn. Skjevheter er synlig. Målbar fukt i gulv bod, antatt avdampning fra grunn. Tiltak bør iverksettes med utbedringer og vedlikehold.



|                                                                                    |  |                                                                                     |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|   |  |   |  |
|   |  |   |  |
|   |  |   |  |
|  |  |  |  |

## Skogshytte

### Bygningsdata



Byggeår: 1965 Kilde: Oppgitt av kontaktperson

Anvendelse/ enkel  
 bygningsbeskrivelse: Hytta har i senere år blitt benyttet som fritidshus. Bygget er registrert som fritidsbolig.

Modernisering (i 2010) Noe solcelleanlegg montert

### Verdivurdering

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |         |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Verdi:               | Byggets verdi er satt etter takstmannens skjønn, vurdering av bruksverdi, utleiemulighet og byggets tilstand.                                                                                                                                                                                | Kr. | 350 000 |
| Bruksverdivurdering: | Hytta på Veståsen benyttes som fritidsbolig.<br><br>Da eiendommen har beiterett i området rundt hytta, vil denne i landbrukssammenheng være nyttig til bruk eventuelt i forhold til tilsyn og sanking av beitedyr. Bygget kan også brukes som skogshusvære ved skogsarbeid og tilsyn utmark. |     |         |
| Utleievurdering:     | Bygget har utleieverdi som fritidsbolig. Før eventuelt utleie må utbedringer gjennomføres.                                                                                                                                                                                                   |     |         |

## Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar                                        |
|--------------|--------------------|--------------------------------------------------|
| 1. etasje    | 35                 | I tillegg kommer 2 m2 gulvareal med lav takhøyde |
| Sum bygning: | 35                 |                                                  |

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Skogshytte

### Bygning, generelt

Hytta fra 1965 med hyttestandard som gjenspeiler byggeår. Hytta er oppført på ringmur av betong og øvrige konstruksjoner er av tre.

Hytta har en del behov for vedlikehold utvendig og innvendig, se eget punkt om vedlikehold.

Generelt er det viktig å være klar over at det ved byggeår var andre krav til dimensjonering, u-verdi og utførelse enn det som gjelder i dag.

Fundamentering av ringmur på terreng, kryprom inne i ringmur.

Trebjelkelag over mur.

Yttervegger av bindingsverk, stående utvendig kledning.

Tak med sperrekonstruksjoner og tekking av plater.

Vinduer med enkle glass, yttervindu og varevindu.

Ytterdør av tre.

Innvendig er det tregulv, vegger og himlinger med panel.

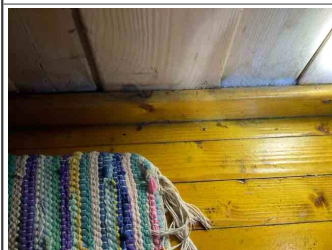
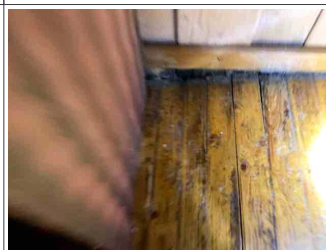
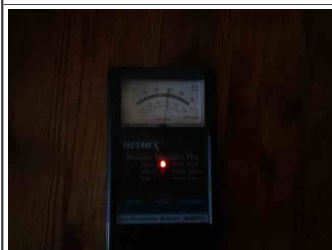
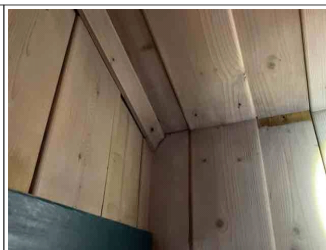
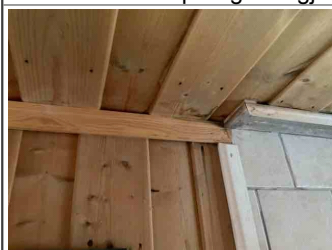
Det er innredning med underskap og overskap i kjøkken. Fronter med malte overflater. Laminert benkeplate. Løs propandrevet komfyr.

I stue er det åpen peis og vedovn

Det er etablert noe 12 v anlegg og solcellepanel.

Ved befaringen er det registrert målbar fukt i gulvkonstruksjon. I stue har bjelkelag seget ned og mugg og soppbeleg har etablert seg på vegg. Gulvkonstruksjon må påregnes utbedret. Fuktopptrekk i vegger er registrert.

Generelt må en påregne å gjennomføre utbedringer og løpende vedlikehold.



## Uthus ved hytte

### Bygningsdata



Byggeår: 1965 Kilde: Oppgitt av kontaktperson

Anvendelse/ enkel  
bygningsbeskrivelse: Benyttes som uthus med utedo.

### Verdivurdering

|                      |                                                                                                                                                                                 |     |        |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| Verdi:               | Byggets verdi er satt etter takstmannens skjønn.                                                                                                                                | Kr. | 20 000 |
| Bruksverdivurdering: | Uthuset benyttes som uthus til skogshytte for lager av utsyr og redskap. Bygget har en eventuell bruksverdi i landbrukssammenheng i forhold til tilsyn og sankning av beitedyr. |     |        |
| Utleievurdering:     | Bygget har en liten utleieverdi sammen med øvrige bygninger..                                                                                                                   |     |        |

### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar                                                                     |
|--------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1. etasje    | 8                  | Areal må sees på som ca areal, kun målt utvendig, noe areal med lav takhøyde. |
| Sum bygning: | 8                  |                                                                               |

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus ved hytte

#### Bygning, generelt

Uthus oppført i trekonstruksjon med fundament av punkter på grunn.  
Trebjelkelag over fundament.

Yttervegger av bindingsverk. Uisolert.

Stående utvendig kledning av trepanel, noe skader og værslitasje.

Saltak konstruksjon med enkel trekonstruksjon. Uisolert.

Taktekking av takplater av metall.

Lemmedører.

Enkle tregulv innvendig.

Dobenk av tre.

Bygget har treverk som stedvis er i kontakt med terreng. Utbedringer og løpende vedlikehold må påregnes.

## Andre verdikomponenter

| Verdikomponenter     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Dyrket mark</b>   | <p>Eiendommens dyrkede mark er totalt på 5,4 dekar. Arealet har i senere år vært bortlånt til nabo. I tillegg til fulldyrket areal er det ca 6 dekar innmarksbeite langs den dyrkede marken.</p> <p>Dagens bruk er gressproduksjon/ beite.</p> <p>Arealets størrelse gir begrenset avkastning.</p> <p>Årlig avkastning er satt til kr 500,-</p> <p>Jordverdi blir da kr 12500,-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 12 500  |
| <b>Skog</b>          | <p>Eiendommen har totalt 121 dekar produktiv skog, med hoveddel av lav bonitet. Arealene har en beregnet tilvekst på ca 12 m<sup>3</sup>. Volumet tilsier at det er lite aktuelt med årlige drifter for salg. Uttak av tømmer vil i hovedsak være til eget bruk til ved og nøystle på eiendommen og brennelsved. Hoveddel av skogsarealet ligger i verneskogområde, fra ca 840 moh. Dette begrenser mulighet til uttak av tømmer. Produktive arealer ligger i område med mye myrer, dette gjør at betydelig del av stående skog vil måtte stå som kantsoner mot myrene. Langs innmarksbeite ved gårdstunet ligger en liten stripe skog på vel 3 dekar, denne ligger i bratt lende mot bekk. Uttak her vil også være begrenset av kantsoner og skredutsatt område.</p> <p>Drifter for salg er lite aktuelt. Det er ikke tilgjengelig skogbruksplan for eiendommen.</p> <p>Skogsverdien er satt med utgangspunkt i verdien av muligheten til uttak til eget bruk. Denne verdien er satt til kr 5000,- årlig.</p> <p>4% rentefot gir da en skogverdi på kr 125000,-</p> <p>I tillegg til produktivt areal er det ca 290 dekar annen utmark. Denne er verdsatt med en dekarverdi på kr 300,-<br/>Verdi utmarksarealer er satt til kr 87000,-</p> <p>Total verdi skog og utmark er kr 212000,-</p> | 212 000 |
| <b>Havn/beite</b>    | <p>Eiendommen har i følge rekvirent beiterett i Bagn og Reinli Privatsameie. Beiteretten vil være en viktig ressurs om en ønsker å ta opp igjen dyrehold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 50 000  |
| <b>Jakt og fiske</b> | <p>Eiendommen har utmarksarealer som leies ut til jakt. Verdsettingen av jaktrettigheten er gjort med hensyn til gjennomsnittlige priser for utleie av jakt i området. Rentefot er satt til 4 %.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 25 000  |
| <b>Andel sameie</b>  | <p>Eiendommen har andel i privatsameie. Andelen utløser normalt sett liten avkastning i kroneverdi. Rekvirent opplyser at sameieandelen utløser rett til jakt i sameiet. Rettigheten gir ikke fast rett til jakt, men mulighet for deltagelse i følge rekvirent. Forholdet bør undersøkes nærmere. Andelen vil gi noe avkastning for utleie av jakt og fiske.</p> <p>Sameiet har areal på ca 47400 dekar. Eiendommens andel er på 1/ 1000 omregnet til 0,1 %.</p> <p>Arealene består i hovedsak av uproduktive arealer. Del av arealet er oppgitt å være fulldyrkede. Andelen gir i følge rekvirent ikke rett til adgang eller bruk av fulldyrkede arealer.</p> <p>Det er ikke fremlagt regnskapstall eller oversikt over utbytte.</p> <p>Takstmannen har gjort en forsiktig vurdering av eiendommens andel i sameiearealer.</p> <p>Hvis en forutsetter jaktutleie og utleie fiskekort med netto avkastning på 3 kr pr dekar, er den årlige avkastningen til eiendommen satt til ca kr 150,-<br/>Rentefot på 4 % gir en verdi på kr 3750,-</p>                                                                                                                                                                                                                                                | 43 750  |

|                                    |                                                                                                                            |                |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                    | Rettigheten med mulighet for egen jakttagelse er satt til kr 40000,-                                                       |                |
| <b>Gårdstun</b>                    | Eiendommen har gårdstun med grei adkomst og fin beliggenhet Takstmannen har vurdert gårdstunet som en egen verdikomponent. | 200 000        |
| <b>Sum andre verdikomponenter:</b> |                                                                                                                            | <b>543 250</b> |

## Sammendrag verdiberegning

| Sammendrag verdikomponenter    |                 |            |                  |
|--------------------------------|-----------------|------------|------------------|
| <b>Bygninger ol:</b>           | Driftsbygning   | Kr.        | 50 000           |
|                                | Våningshus      | Kr.        | 970 000          |
|                                | Garasje         | Kr.        | 70 000           |
|                                | Skogshytte      | Kr.        | 350 000          |
|                                | Uthus ved hytte | Kr.        | 20 000           |
| <b>Andre verdikomponenter:</b> | Dyrket mark     | Kr.        | 12 500           |
|                                | Skog            | Kr.        | 212 000          |
|                                | Havn/beite      | Kr.        | 50 000           |
|                                | Jakt og fiske   | Kr.        | 25 000           |
|                                | Andel sameie    | Kr.        | 43 750           |
|                                | Gårdstun        | Kr.        | 200 000          |
| <b>Samlet verdi:</b>           |                 | <b>Kr.</b> | <b>2 003 250</b> |

# Tilstandsrapport



Enebolig



Vestbygdvegen 70, 2930 BAGN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 30, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m<sup>2</sup> BRA-i: 137 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 31.12.2024

Oppdragsnr.: 19145-1325

Referansenummer: WM1109

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES  
TAKST & EIENDOM**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrmester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

### Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolighuset er oppført ca 1948. Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler dette. Gjeldene krav til boligbebyggelse ved byggeår var vesentlig annerledes enn det som gjelder pr i dag. Bygget har derfor en del kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, utforming og dimensjonering.

Våtrom/ bad står for utskifting.

Rekvirent opplyser at noe renovering er gjennomført i 1974 og 1987.

Bygget har en del tg2 grunnet alder. Bygningsdeler kan likevel ha noe gjenværende funksjon/ levetid. Det er uansett slik at behov for tiltak raskt kan oppstå på eldre bygningsdeler.

Det er gitt en del tg3 punkt, blant annet vedrørende bad, takkonstruksjon, avløpsrør, kjellermur og forstøtningsmur. Tiltak må påregnes.

Det er registrert aktivitet av mus i kjeller. Da mus har kommet inn i deler av bygget er det ikke unaturlig at mus tatt seg inn i konstruksjoner over kjelleren også.

Bygget har hovedkonstruksjoner med alder på ca 76 år. Bygningsdeler har alder fra 37-76 år. Utskifting av komponenter og bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Bygget har rett og slett en del behov for tiltak og utbedringer.

For detaljer vises det til beskrivelse av konstruksjoner.

## Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater av metall med taksteinsprofil. På loft er det synlig opprinnelig tekking med bølgeblekk. Det er vurdert at ny tekking ble lagt rett på opprinnelig tekking i 1987. Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg mot terreng. Det er stige på tak opp mot piper. Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel uten utlekting med treklosser som lusinger/ musestopper. Bygget har saltak med sperrer anlagt på yttervegger og knevegger. Det er noe innvendig skråhimling og noe flat himling med kaldtloft i topp av konstruksjon. Kaldtloft er etablert uten inspeksjonsmulighet. Isolering med mineralull i synlig område i kott. Kan finnes noe flisisolering. Vinduer har trekarm med malt overflate. Toppengslede åpningsvindu og noe fastkarm vindu. 2 lags isolerglass. Bygget har kjellervinduer med trekarm, toppengsling med yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass. Hovedytterdør av tre med vindusfelt. Innadslående dør med malte overflater. Kjellerdør av tre, enkel type. Platting foran inngangsdør med tregulv/ konstruksjon. Rekkverk av stående bord med enkel topprekke. Fra inngangsplatting er det trapp med tregulv ned til terreng. Rekkverk med topprekke og stående rekkverkbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Overflater gulv består av belegg, laminatgulv og teppegulv. I kott på loft er det noe plategulv uten overflatebehandling. I kjeller er det betonggulv. Vegger har overflater med plater og panel. Noe plater med finert overflate og noe med malt/tapetsert overflate. Murvegger i kjeller. Himlinger har overflater av takessplater og plater med malt overflate.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som høy.

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmurer. Sotluke er plassert i kjeller. Det er vedovn i kjellerrom og kamin/ parafinbrenner med dagtank i kjellernedgang. i stue. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

I kjeller er det vegger og gulv av betong. Kjellervegger er i varierende grad under terreng. Mellom hovedetasje og loft er det trapp av tre med malte overflater. Rekkverk med topprekke og stående spiler. Håndløper på vegg. Fra hovedetasje til kjeller er det enkel trapp av treverk.

Dører består av trekarmer og dørblad med fyllingsprofiler og malte overflater. Noe finerte dørblad.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Bad opplyst å være etablert ca 1974. Badet har overflater med belegg på gulv, plater på vegg og i himling.

Dusj på vegg og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad. Hullet er tatt inne i skap mot dusjsone. Ikke registrert målbar fukt. Ikke synlige skader ved hulltakingspunkt. Badet har ikke vært benyttet på en stund.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Deler av innredningen er i følge rekvirent fra 1987. Noe områder med fliser over benkeplate. Innredning er hel og i normal stand ut fra type og etablerte funksjoner. Innredningen kan sees på som noe utidsmessig i forhold til dagens innredninger.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i bygget består av kobberør hvor noe er fra byggeår og noe fra ukjent tidspunkt. Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Det er også innslag av støpejernsrør. Bygget har naturlig ventilering med luftvinduer. Det er montert luft til luft varmepumpe i tilbygg. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlige intervaller 1-2 år. Varmtvannstank er plassert i kjellerrom. Størrelse ca 200 liter. Bygget har elanlegg med utenpåliggende ledninger, kontakter og brytere. Sikringsskap med skrusikringer. Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført. Ved befaringen er terreng dekket av snø. Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng. Bygget har fundament med kjellermur av betong. Ingen opplysninger om det er etablert såle under muren eller om muren er satt rett på grunn. Betonggulv inne i mur. Kjellermur er i hovedsak under terreng. I forlengelse av kjellermur er det utvendig fiorstøtningsmur av betong. Terreng med naturlig vegetasjon/ gressdekke på stedlige masser, Avløpsrør utvendig av ukjent type, ut fra alder er det vurdert at dette er støpejernsrør. Vannrør fra privat brønn av plast. Septikk tank av betong. Ikke inspisert, grunnet nedfrosset, is og snø ved befaringen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

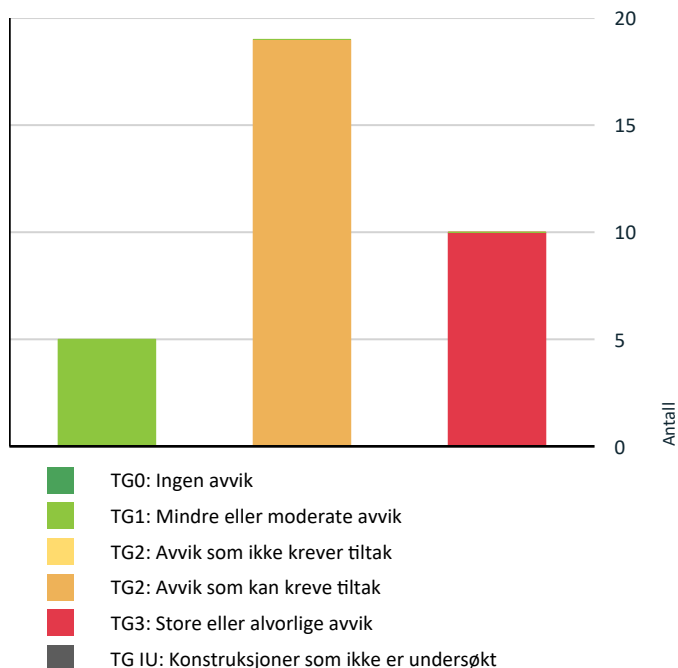
### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

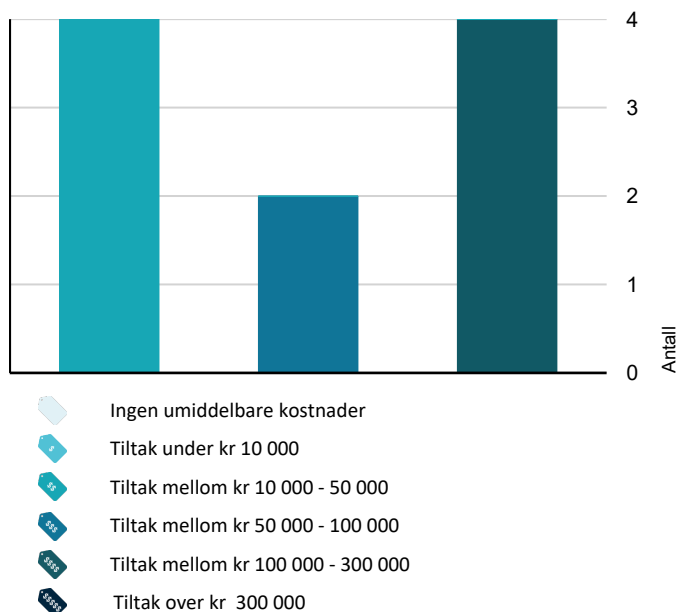
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Befaring er foretatt av takstmannen med rekvirent tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng. Kaldtloft over himlinger er ikke inspisert grunnet manglende adkomst.

Ved befaringen ligger det snø på terreng og tak.

Ved befaringen er det minusgrader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator for fuktsøk.

Rekvirenten har gitt opplysninger som er benyttet i rapporten vedrørende alder med mer.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                          |                             |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Vinduer                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Overflater                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Septiktank                              | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1948

**Kommentar**  
Oppgitt av rekvirent

### Anvendelse

Bygget har frem til vår/ sommer 2024 vært benyttet som bolighus

### Standard

Enkel boligstandard

### Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 70 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                          |
|------|---------------|------------------------------------------|
| 1987 | Modernisering | Ny takteking og ny kjøkkeninnredning     |
| 1974 | Modernisering | Renovering og noe ombygging rom på loft. |

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takplater av metall med taksteinsprofil. På loft er det synlig opprinnelig tekking med bølgeblekk. Det er vurdert at ny tekking ble lagt rett på opprinnelig tekking i 1987.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking 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.

Noen spor etter fuktinnsig ved pipe. Tiltak vurderes.

Tak er delvis dekket av snø ved befaringen.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg mot terreng-  
Det er stige på tak opp mot piper.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Selv om det ikke er krav til etablering av snøfangere bør dette vurderes som sikringstiltak renovering av takteking og takkonstruksjon. Det må da vurderes om konstruksjonen tåler en slik etablering. Manglende snøfangere kan føre til skade ved takras.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel uten utlekting med treklosser som lusinger/ musestopper.

### Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er vel 70 år gammel. Noe kledning med sprekke-dannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder. Avflassing av overflatebehandling er registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting. Overflatevedlikehold må gjennomføres.

## ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygget har saltak med sperrer anlagt på yttervegger og knevegger. Det er noe innvendig skråhimling og noe flat himling med kaldtloft i topp av konstruksjon. Kaldtloft er etablert uten inspeksjonsmulighet. Isolering med mineralull i synlig område i kott. Kan finnes noe flisisolering.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker/ rennemerker i kott som er vurdert å stamme fra kondensering i takkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Fullverdi ventilering bør etableres. Endring av bruk/ oppvarming med eksisterende konstruksjon kan føre til at skader oppstår med blant annet kondensering. Tiltak må vurderes. Det vil være naturlig å se dette i sammenheng med tiltak taktekking.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Vinduer

Vinduer har trekarm med malt overflate. Toppengslede åpningsvindu og noe fastkarm vindu. 2 lags isolerglass.

**Årstall:** 1973

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer med glass stemplet blant annet 1973. Glass med mulige miljøgifter har utgått levetid. Håndteres som spesialavfall ved utskifting. Noen vinduer med antydning til punktering.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskifting av vinduer/ glass må vurderes. VPunkterte glass bør byttes. Eksisterende vinduer har begrenset funksjon i forhold til isolering/ varmetap.

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Vinduer - 2

Bygget har kjellervinduer med trekarmer, topphengsling med yttrevindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Treverk med misfarging og løsnet overflatebehandling. Vinduer i kjeller står for utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og justering av vinduer må påregnes. Utskifting av vinduer vil være et alternativ. Eksisterende vinduer er lite tilpasset dagens energikrav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 3 Dører

Hovedytterdør av tre med vindusfelt. Innadslående dør med malte overflater. Kjellerdør av tre, enkel type.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

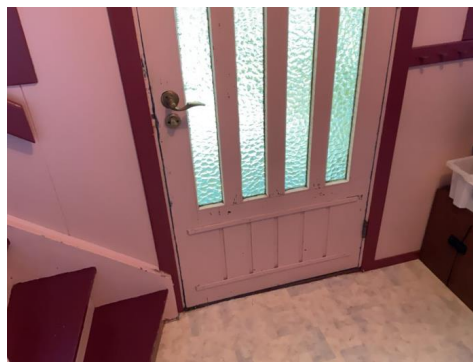
Kjellerdør er noe utett i dørblad og mot karmen. Står for utskifting og utløser tg3. Hoveddør er innadslående og slik sett dårlig egnet som hovedrømningsvei fra boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dør bør byttes til isolert dør med utadslående hengsling. Kjellerdør må byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting foran inngangsdør med tregulv/ konstruksjon. Rekkverk av stående bord med enkel topprekke.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Utvendige trapper

Fra inngangsplatting er det trapp med tregulv ned til terreng. Rekkverk med topprekke og stående rekkverkbord.



## INNENDIG

## ! TG 2 Overflater

Overflater gulv består av belegg, laminatgulv og teppegulv. I kott på loft er det noe plategulv uten overflatebehandling. I kjeller er det betonggulv.

Vegger har overflater med plater og panel. Noe plater med finert overflate og noe med malt/ tapetsert overflate. Murvegger i kjeller. Himlinger har overflater av takessplater og plater med malt overflate.

### Vurdering av avvik:

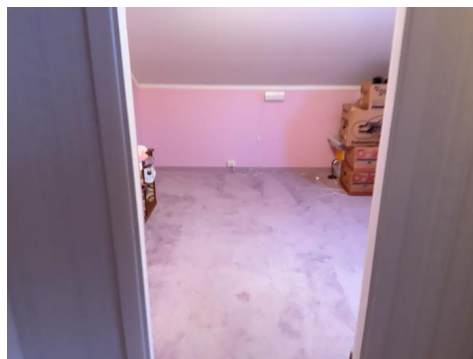
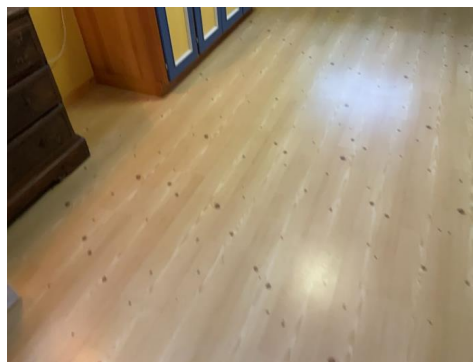
- Det er avvik:

Overflater med varierende alder. Overflater er i følge rekvisit i hovedsak fra 1974 og 1987. Noe bruksmerker, hakk og hull er registrert. Betonggulv og vegger med saltutslag og misfarging.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av overflater står for utskifting. Dette for å opprettholde normal bruksfunksjon. Deler av overflater har normal funksjon tross alder.



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Målinger i stue viser høydeforskjell innad i rommet på 32 mm. Det kan være andre avvik som ikke er beskrevet, generelt er det registrert skjevheter/ høydeforskjeller på innvendige gulv.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens av forholdte vil blant annet være at høydeforskjeller må hensyntas ved møblering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Kontrollpunkt for sjekk høydeforskjeller med planlaser

## ! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som høy.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak vurderes ut fra resultat av radonmålinger. Ved radonforekomster over tiltaksgrense vil tiltak være nødvendig for å sikre at forholdet påvirker helse til beboere i bygget.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmur. Sotluke er plassert i kjeller. Det er vedovn i kjellerrom og kamin/parafinbrenner med dagtank i kjellernedgang. i stue. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Vedovn i kjeller fra byggeår med rustdannelser. Ovnen bærer preg av å ha stått i fuktig miljø. Det er spor etter sotvann ved feieluke. Varmekilder med oljeforbrenning er forbudt i boliger fra 2019. Pias normale levetid er mer enn halvert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rehabilitering av pipe må forventes gjennomført. Utskifting av ildsted i stue må gjennomføres sammen med fjerning av dagtank. Ovn i kjeller står for utskifting. Samlet sett må pipe og fyringsanlegg gjennomgås og tiltak planlegges. Det er ikke dokumentert tilsyn av anlegget. det anbefales at feiervesenet kontaktes for gjennomgang/ tilsyn av anlegget.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I kjeller er det vegger og gulv av betong. Kjellervegger er i varierende grad under terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert saltutslag/ misfarging i gulv/ bunn av vegger.

## 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.

# Tilstandsrapport

Hulltaking ikke foretatt grunnet betong i vegger og gulv. Rom i kjeller er ikke egnet for innredning da fuktopptrekk og innsig vil forekomme med benyttet byggemåte.

## Innvendige trapper

Mellom hovedetasje og loft er det trapp av tre med malte overflater. Rekkverk med topprekke og stående spiler. Håndløper på vegg.

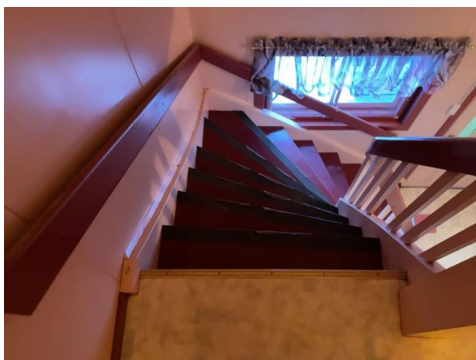
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Noe bratt trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



## Innvendige trapper - 2

Fra hovedetasje til kjeller er det enkel trapp av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Bratt trapp uten rekkverk og med store åpninger mellom trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tiltak med forbedringer av trapp må vurderes for å sikre sikker bruk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Innvendige dører

Dører består av trekarm og dørblad med fyllingsprofiler og malte overflater. Noe finerte dørblad.

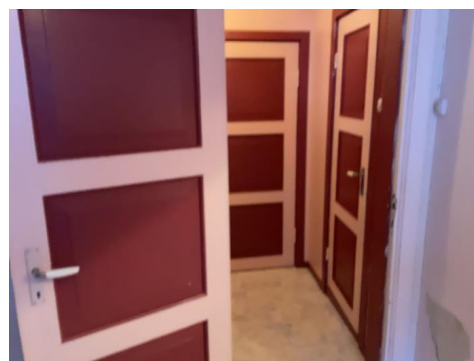
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører i kjeller er preget av å ha stått i fuktigmiljø over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Spesielt dører i kjeller krever tiltak, utskifting vil være aktuelt.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## Generell

Bad opplyst å være etablert ca 1974. Badet har overflater med belegg på gulv, plater på vegg og i himling. Dusj på vegg og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 1974

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

Det er rørgjennomføringer opp gjennom gulv i dusjsone. Det er vurdert at badet står for totalrenovering.

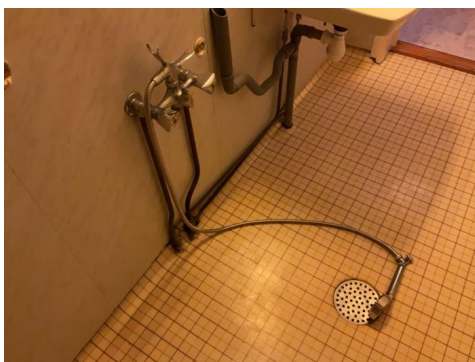
### Konsekvens/tiltak

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

Bruk av badet før gjennomførte tiltak vil kunne føre til følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad. Hullet er tatt inne i skap mot dusjsone. Ikke registrert målbar fukt. Ikke synlige skader ved hulltakingspunkt. Badet har ikke vært benyttet på en stund.

**Årstall:** 1974

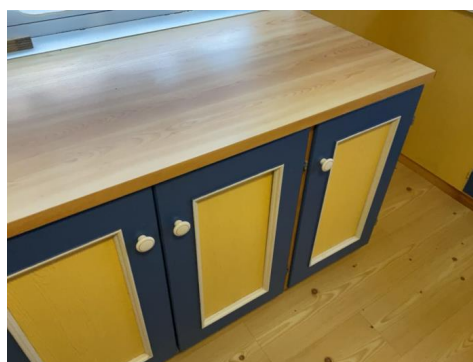
**Kilde:** Rekvirent

## KJØKKEN

### LOFT > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Deler av innredningen er i følge rekvirent fra 1987. Noe områder med fliser over benkeplate. Innredning er hel og i normal stand ut fra type og etablerte funksjoner. Innredningen kan sees på som noe utidsmessig i forhold til dagens innredninger.



## LOFT > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Rekvirent

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør i bygget består av kobberør hvor noe er fra byggeår og noe fra ukjent tidspunkt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at anlegget sjekkes av rørlegger/ fagperson for vurdering av behov for tiltak.

### ! TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Det er også innslag av støpejernsrør.

#### Vurdering av avvik:

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

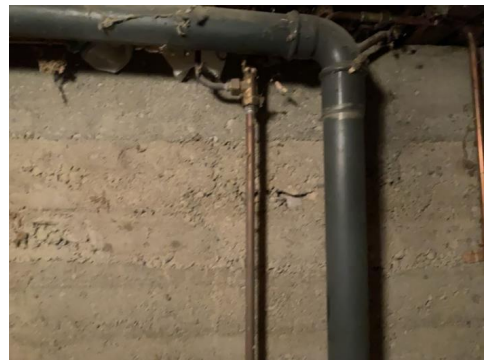
Rekvirent opplyser om at det har vært tilbakeslag av avløpsvann i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Forhold vedrørende tilbakeslag i kjeller må sjekkes ut. Behov for tiltak må vurderes av rørlegger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med luftevinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forbedring av ventilering må vurderes.

### ! TG 2 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i tilbygg. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlige intervaller 1-2 år.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i kjellerrom. Størrelse ca 200 liter.

**Årstall:** 1962

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Bygget har elanlegg med utenpåliggende ledninger, kontakter og brytere. Sikringsskap med skrusikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1987 Ingen opplysninger om tiltak elanlegg etter renovering i 1987**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen opplysning om hvilke foretak som har utført elarbeider i bygget.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**  
**Ingen opplysninger om elarbeider etter 1999**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Rekvirent opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Alder og begrenset dokumentasjon tilsier at utvidet elkontroll må gjennomføres for å sikre sikker bruk av anlegget.**

### Generell kommentar

Eldre elanlegg som ved befaringen virker på testede punkter. Dette gjelder lys og varmepumpe som er i drift. Utvidet elkontroll anbefales.



## 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er montert røykvarslere i bygget.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført. Ved befaringen er terreng dekket av snø

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er synlig fuktopptrekk og innsig i kjeller. Eksisterende drenering/fuktsikring har begrenset funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med bortledning av vann på terreng i grunn rundt bygget må vurderes. Redrenering og fuktsikring vurderes. Det presiseres at opptrekk fra grunn uansett vil være vanskelig å eliminere med ny drenering ut fra normal byggemåte på oppføringstidspunkt.

### ! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundament med kjellermur av betong, Ingen opplysninger om det er etablert såle under muren eller om muren er satt rett på grunn. Betonggulv inne i mur. Kjellermur er i hovedsak under terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Langvegg på inngangssiden har innsving og horisontal sprekk grunnnet jordtrykk. Muren har ukjent/ begrenset armering. Ved oppføringstidspunkt ble plassblandet betong ofte blandet med relativt liten andel sement.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak for å stoppe/ begrense jordtrykk bør gjennomføres for å forebygge ytterligere oppsprekking og innsving.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### ! TG 3 Forstøtningsmurer

I forlengelse av kjellermur er det utvendig forstøtningsmur av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert betydelige skjevheter og sprekkeformasjoner i forstøtningsmuren. Bevegelse i grunn og jordtrykk har påvirket muren over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Tiltak må gjennomføres for å forebygge sammenbrudd. Utsifting vurderes som mulig løsning. Høyde mur over terreng tilsier at rekkverk eller annen beskyttelse mot fall ut for mur er påkrevd

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### ! TG 2 Terrengforhold

Terreng med naturlig vegetasjon/ gressdekke på stedlige masser,

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ved befaringen er terreng dekket av et lite snølag, vurdering er gjort ut fra det som er synlig ved befaringen.

Vedrørende flom er det slik at det er avmerking på eiendommen, men ikke over selve bolighuset.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales. Forhold rundt avmerking for skred og flom må avklares med kommunen i forhold til konsekvens.

Septikk tank av betong. Ikke innsisert, grunnet nedfrosset, is og snø ved befaringen.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tg satt ut fra alder.

## Konsekvens/tiltak

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

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for tiltak må påregnes. Tilkobling kommunalt avløp må vurderes.



## ⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør utvendig av ukjent type, ut fra alder er det vurdert at dette er støpejernsrør. Vannrør fra privat brønn av plast.

## 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.

Stopp i avløp har oppstått, dette er også beskrevet under innvendige avløpsrør.

## Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Utskifting av avløpsrør må påregnes, her er det et alternativ å koble seg på kommunalt anlegg. Alder tilsier at behov for utskifting av utvendig vannrør kan oppstå.

## ⚠ TG 2 Septiktank

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

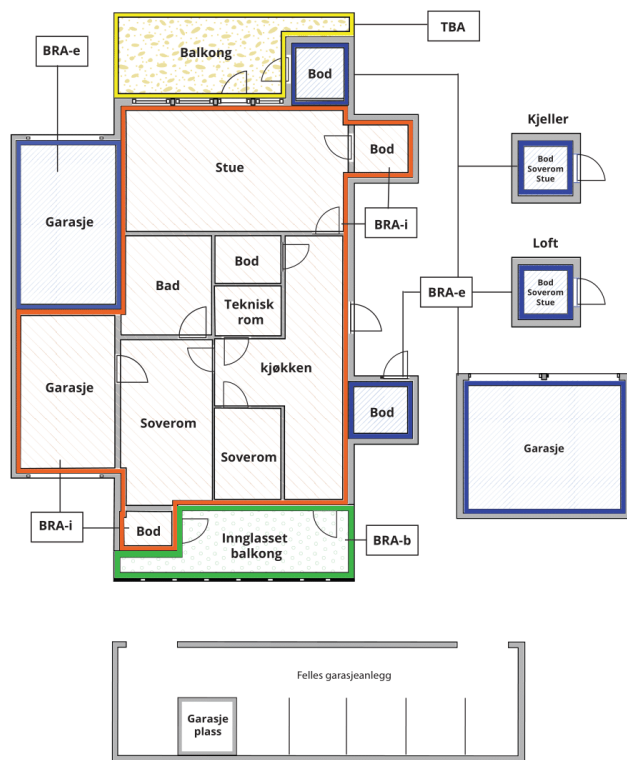
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 34                            |                             |                            | 34  |                                 | 15                          | 49              |
| Etasje         | 55                            |                             |                            | 55  | 3                               |                             | 55              |
| Kjeller        | 48                            |                             |                            | 48  |                                 |                             | 48              |
| <b>SUM</b>     | <b>137</b>                    |                             |                            |     | <b>3</b>                        | <b>15</b>                   | <b>152</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>137</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft    | Kjøkken , Stue , Gang                                      |                             |                            |
| Etasje  | Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Bad , Kott , Kott 2 |                             |                            |
| Kjeller | Matkjeller , Bod , Bod 2                                   |                             |                            |

### Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

### 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:* Rømningsveier er noe begrenset blant annet på grunn av innadslående hoveddør som må sees på som hovedrømningsdør. Vinduer med fri høyde som er i grenseland for krav til rømningsveier. Gjennomgang og forbedring av rømningsvei må gjennomføres.

## 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 | 89         | 48         |

#### Kommentar

Enebolig

Rom beskrevet som kott på loft har ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde, dette gjør at etasjen har rom beskrevet som sekundærareal, uten at det oppgis sekundær for etasjen loft.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede        | Rolle         |
|------------|------------------|---------------|
| 25.11.2024 | Finn H. Olsen    | Takstingeniør |
|            | Siw Anita Dokken | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                   | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-------------------------|----------------------------|------------|
| 3449 SØR-AURDAL | 30   | 21   |      | 0    | 427589.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Vestbygdvegen 70

#### Hjemmelshaver

Dokken Kjell

#### Kommentar

Søk på kommunens kartsider viser at tomtegrenser er merket med stiplede linjer. Dette indikerer at tomtegrenser kun er kopiert inn fra økonomisk kart. Plassering grenser og areal kan ha avvik. Oppmåling anbefales for eksakt areal.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen Kamben ligger i Vestbygda i Bagn rett opp for Bagn sentrum/ kommune senteret.  
Fra eiendommen er det utsikt mot omliggende områder. Det er normale solforhold ut fra beliggenhet/ østvendt.  
Fra eiendommen er det gangavstand til Bagn sentrum med butikker, spisested, skoler, idrettsanlegg og kommunale kontorer.

### Adkomstvei

Privat vei over naboeiendom frem til eiendommen

### Tilknytning vann

Vann fra brønn

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg på eiendommen. Eldre anlegg. Det er i følge rekviert mulighet for tilknytning til kommunalt anlegg da tilførsel er fremført til tomtegrense. Krav om tilkobling vil kunne komme.

### Regulering

Eiendommen er opprinnelig benyttet og etablert som et småbruk/ landbrukseiendom. Eiendommen er registrert som grunneiendom beliggende i LNFR område. Bruker/ eier må sette seg inn i reguleringsbestemmelser for LNFR områder.

### Om tomten

Bolighuset ligger på landbrukseiendom med selveid areal.  
Rundt bolighuset er det noe gressdekt areal og busjer. Det er etablert forstøtningsmur i forlengelse av kjellermur for bygget. Parkering med grusdekke.

### Tinglyste/andre forhold

Se landbrukstakst

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1969 |

## Forsikring

| Selskap    | Avtalenr     | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------|--------------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige | Ikke opplyst |      |                |              |
| Kommentar  |              |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WM1109>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon