

Tilstandsrapport



Enebolig



Oldrumvegen 68, 2960 RØN



VESTRE SLIDRE kommune



gnr. 82, bnr. 15

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 10666-1640

Referansenummer: JS5134

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid

Uavhengig Takstingeniør

martin@valdrestakst.no

911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Villaeiendom med flott beliggenhet og panoramautsikt, eiendommen er bebygd med villa, dobbel garasje og redskapsbod/traktorgarasje/lager. Huset er av eldre dato, men påbygd og oppgradert til god standard siste årene og fremstår som nytt utvendig og innvendig i første etasje, i andre etasje gjenstår oppgradering og ferdigstillelse. Garasjen er nymalt og oppgradert med nytt elanlegg og el-bil lader. Redskapsbod/traktorgarasje/lager er noe oppgradert, men kan trenge et strøk maling.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nytt tak og ny pappshingel i 2023. Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Nedløpsrør ført ned til terreng. Opprinnelig et lite tømmerhus i en etasje. Tilbygg i bindingsverk i to etasjer, siste tilbygg i 2023, huset ble da bygd på nytt inngangsparti i første etasje og rom og takoverbygg i andre etasje i tillegg ble det fullrenovert utvendig og første etasje, andre etasje er ikke ferdig renovert. Ytterveggene er lektet ut / inn og isolert. Tykke vegger. Plassbygd takkonstruksjon over gammel del, selv bærende takstoler over siste tilbygg. Det gjenstår å isolere deler av loft i gammel del og loft i tilbygg. Nye 3 lags vinduer i hele huset i 2022-23. Bygd stor terrasse/veranda på to sider av huset på til sammen ca 70 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV. Første etasje. Vannbåren varme i alle gulv utenom i bad/vaskerom hvor det er varmekabel, ikke varme i gulv i teknisk rom. Flis i entre, laminatgulv i hall kjøkken spisestue og stue, flis på bad/vaskerom og belegg i teknisk rom. Andre etasje. Malt tregulv i trappegang, behandlet/lakkert tregulv i to soverom, kun plater/isolasjon i rom (sov 3) i gammel del og plater i rom i tilbygg. (rom 4.) VEGGER: Første etasje. Malte plater i alle rom utenom i bad hvor det er panel og flis og i teknisk rom hvor det er malt panel. Andre etasje. Malt panel i trappegang og uferdig soverom (sov 3) i gammel del, malte plater i to soverom, uisolert bindingsverk i rom i tilbygg, (rom 4) HIMLING: Første etasje. MDF panel i alle rom utenom i teknisk rom hvor det er malt panel. Downlights i entre og bad/vaskerom. Andre etasje. Malt strie i store soverom, åpen uisolert himling i rom i tilbygg-rom 4) ellers malt panel i øvrige rom. Gulv første etasje = isolert og støpt plate med vannbåren varme. Trebjelkelag mellom første og andre etasje. Radon. I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et området med lite radon. Peisovn i stue. Ellers fyres huset med vannbåren gulvvarme i første etasje, panelovner i andre etasje. Ny heltre furutrapp med malte vanger og heltre trinn. Håndløper på vegg var ikke montert ved befaring, skal monteres. Malte MDF innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad ferdig i 2018, innleid rørlegger, elektriker og flislegger. Eier har

gjort en del snekker arbeide selv.
VEGGER: Flis på vegger i badeavdeling, panel på vegger i vaskeromsavdeling.
HIMLING: Malt MDF panel.
45 mm fall fra dør til topp slukrist i nedsenket gulv i dusjnise + 60 mm terskel ut i entre.
Synlig mansjett og membran i sluket.
Bad med benk med to bolle servanter, veggmontert klosett, dusjnise, opplegg for badekar. Vaskerom-avdeling med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vifte i vegg. Tilluft via spalte i terskel.
Tørt i vegg og svill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, stor kjøkkenøy med skuffer og skap, sitteplass foran. Integrerte hvitevarer utenom kjøp/frysenskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i røranlegg i teknisk rom og bad/vaskerom. Det er gjort klart med tilførsel etc for bad i andre etasje. Plast avløpsrør innvendig og ut til privat avløpsanlegg. Ventilert i alle rom. (det manglet noen ventiler ved befaring, skal monteres av eier) Det er tenk og klargjort noe røropplegg for eventuelt bad i andre etasje. 200 liter v.v.bereder på bad/vaskerom 2018 modell, her er det også samlestock med rørfordeling til bad og kjøkken. I tillegg er det dobbeltmantlet bereder i teknisk rom 2023 Vannbåren varme i gulv i første etasje utenom bad og teknisk rom. Nyere elanlegg som er ytterligere oppgradert i 2023. Sikringskap i kott/bod i andre etasje. Det må legges opp noe mer el-anlegg i andre etasje når rommene blir ferdig. Det er besikket brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn - grus/morene. Huset står bra. Det ble gravd og drenert på oversiden av huset da siste tilbygg ble satt opp i 2022-23. Natursteinsmur under opprinnelig del, murt og støpt grunnmur under tilbygg. Isolert og støpt hel plate i første etasje. Murt/støpt forstøtningsmur mot terreng i forb. med garasje. Tomta er tilnærmet flat rundt huset. Vann fra eget borehull og egen brønn. Privat avløpsanlegg med infiltrering. Nytt avløpsanlegg i 2018 med 3-kamret septiktank og infiltreringsgrøft. Tomta er opparbeidet rundt huset med ny-opparbeidet plen. Det er støpt mur med rekkverk i forbindelse med terrasse.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	249 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

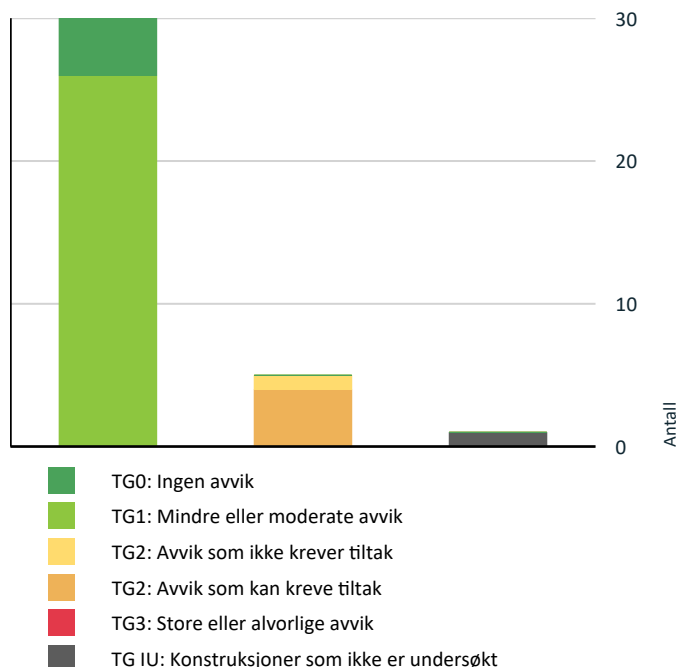
- Det foreligger ikke tegninger

Redskapsbod/traktorgarasje/lager.

- Det foreligger ikke tegninger

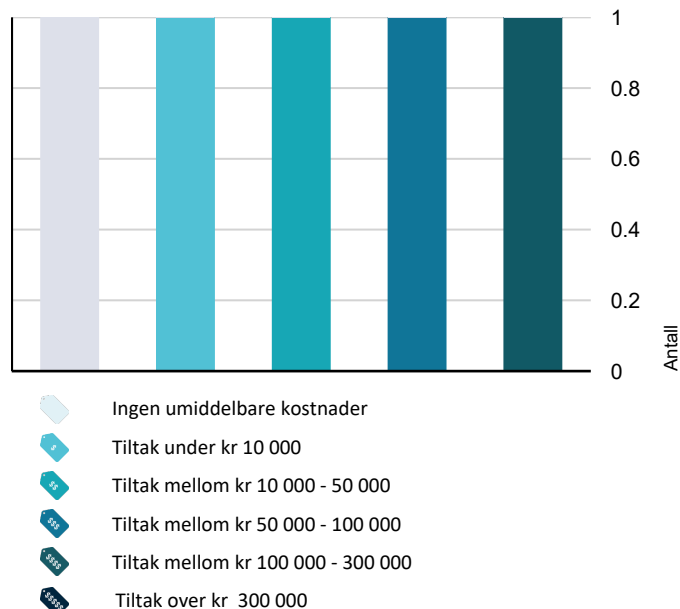
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier hadde planer om å fjerne flis på gulv i kryploft og blåse inn isolasjon. Det blir prosjekt for neste eier.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen gjenstående arbeide i første etasje.
Det gjenstår en del arbeide i andre etasje.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1900

Kommentar
Huset er gammelt, men oppgradert flere ganger, fornyet og oppgradert sist i 2023.

Anvendelse
Enebolig.

Standard
God oppgradert standard på huset ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Huset er nytt utvendig og hele første etasje i 2023.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Nytt bad/vaskerom. Ny kjøkkeninnredning. Skiftet flere vinduer.
2023	Tilbygg/modernisering utv.	Tilbygg, nytt inngangsparti i første etasje og ekstra soverom i andre etasje + luftebalkong. Lektet ut og isolert og ny utvendig panel. Komplette nytt tak. Skiftet vinduer og ny ytterdør, tofløyet terrassedør ut fra stue og verandadør i andre etasje.
2023	Modernisering innvendig.	Renovert første etasje. Støpt hel plate med vannbåren varme i alle gulv utenom i bad hvor det er varmekabler og i teknisk rom. Nye flis og laminatgulv, etterisolert og malte vegger, malte himlinger. Pusset opp to rom i andre etasje. Her gjenstår en del oppgradering.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nytt tak og ny pappshingel i 2023.

Årstall: 2023



TG 1 Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Nedløpsrør ført ned til terreng.

Årstall: 2023

TG 1 Veggkonstruksjon

Opprinnelig et lite tømmerhus i en etasje. Tilbygg i bindingsverk i to etasjer, siste tilbygg i 2023, huset ble da bygd på nytt inngangsparti i første etasje og rom og takoverbygg i andre etasje i tillegg ble det fullrenovert utvendig og første etasje, andre etasje er ikke ferdig renoveret.

Ytterveggene er lektet ut / inn og isolert. Tykke vegger.

Årstall: 2023



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon over gammel del, selvberende takstoler over siste tilbygg.

Det gjenstår å isolere deler av loft i gammel del og loft i tilbygg.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier hadde planer om å fjerne flis på gulv i kryploft og blåse inn isolasjon. Det blir prosjekt for neste eier.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Fjerne flis på kryploft/kott og isolere med vanlig isolasjon eller blåse inn isolasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rommet i tilbygg i andre etasje er ikke ferdig innredet.

! TG 1 Vinduer

Nye 3 lags vinduer i hele huset i 2022-23.

Årstall: 2023

! TG 1 Dører

Overbygget inngangsparti, ny ytterdør med sidefelt på begge sider med glass.

Ny tofløyet terrasdør ut fra stue.

Årstall: 2023



Ny ytterdør med glass sidefelt.



Terrassedør ut fra stue.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygd stor terrasse/veranda på to sider av huset på til sammen ca 70 m2.

Årstall: 2023

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

GULV. Første etasje. Vannbåren varme i alle gulv utenom i bad/vaskerom hvor det er varmekabel, ikke varme i gulv i teknisk rom. Flis i entre, laminatgulv i hall kjøkken spisestue og stue, flis på bad/vaskerom og belegg i teknisk rom.

Andre etasje. Malt tregulv i trappegang, behandlet/lakkert tregulv i to soverom, kun plater/isolasjon i rom (sov 3) i gammel del og plater i rom i tilbygg. (rom 4.)

VEGGER: Første etasje. Malte plater i alle rom utenom i bad hvor det er malt panel og flis og i teknisk rom hvor det er malt panel.

Andre etasje. Malt panel i trappegang og uferdig soverom (sov 3) i gammel del, malte plater i to soverom, uisolert bindingsverk i rom i tilbygg. (rom 4)

HIMLING: Første etasje. MDF panel i alle rom utenom i teknisk rom hvor det er malt panel. Downligths i entre og bad/vaskerom.

Andre etasje. Malt strie i store soverom, åpen uisolert himling i rom i tilbygg-rom 4) ellers malt panel i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen gjenstående arbeide i første etasje.

Det gjenstår en del arbeide i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv. Det gjenstår arbeide på gulv i andre etasje i gammelt soverom og rom i tilbygg.

Vegger. Det gjenstår innredningsarbeide i rom i tilbygg.

Himling. Det gjenstår å legge himling i rom i tilbygg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Spisestue - stue i første etasje.



Gjenstående arbeide i soverom i andre etasje.



Rom i tilbygg i andre etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv første etasje = isolert og støpt plate med vannbåren varme.
Trebjelkelag mellom første og andre etasje.

TG 2 Radon

Radon. I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et område med lite radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue. Ellers fyres huset med vannbåren gulvvarme i første etasje, panelovner i andre etasje.



TG 2 Innvendige trapper

Ny heltre furutrapp med malte vanger og heltre trinn.

Vurdering av avvik:

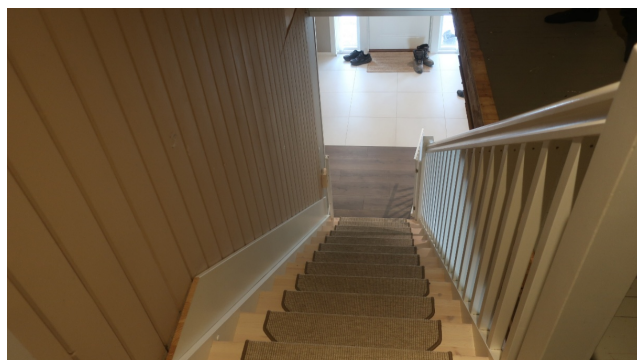
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Malte MDF innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad ferdig i 2018, innleid rørlegger, elektriker. Eier har gjort flis og snekker arbeide selv.

Årstall: 2018



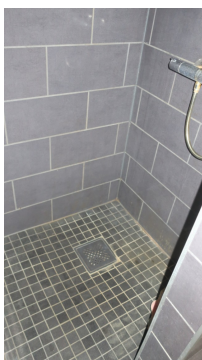
Benk med to bolle-serveranter.



Veggmontert klosett.



Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Dusjnisje.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

VEGGER: Flis på vegger i badeavdeling, panel på vegger i vaskeromsavdeling.

HIMLING: Malt MDF panel.

Årstall: 2018

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

45 mm fall fra dør til topp slukrist i nedsenket gulv i dusjnisje + 60 mm terskel ut i entre.

Årstall: 2018

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjett og membran i sluket.

Årstall: 2018



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med benk med to bolle serveranter, veggmontert klosett, dusjnisje, opplegg for badekar. Vaskerom-avdeling med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Vifte i vegg. Tilluft via spalte i terskel.

Årstall: 2018

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tørt i vegg og svill.

Årstall: 2018

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, stor kjøkkenøy med skuffer og skap, sitteplass foran. Integreerte hvitevarer utenom kjølfrysenskap.

Årstall: 2018



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i røranlegg i teknisk rom og bad/vaskerom. Det er gjort klart med tilførsel etc for bad i andre etasje.

Årstall: 2018

! TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør innvendig og ut til privat avløpsanlegg.

Årstall: 2018

! TG 2 Ventilasjon

Det mangler ventiler i vegg i flere rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU Andre VVS-installasjoner

Det er tenk og klargjort noe røropplegg for eventuelt bad i andre etasje.

Årstall: 2023

! TG 1 Varmtvannstank

200 liter v.v.bereder på bad/vaskerom 2018 modell, her er det også samlestokk med rørfordeling til bad og kjøkken.

I tillegg er det dobbeltmantlet bereder i teknisk rom 2023

Årstall: 2023



200 liter v.v.bereder i bad/vaskerom

Tilstandsrapport



Teknisk rom med dobbeltmantlet v.v.bereder.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv i første etasje utenom bad og teknisk rom.

Årstall: 2023



Rørapplegg i teknisk rom for gulvvarme.

TG 0 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.

Nyere elanlegg som er ytterligere oppgradert i 2023. Sikringskap i kott/bod i andre etasje.

Det må legges opp noe mer el-anlegg i andre etasje når rommene blir ferdig.

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

Ja



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn - grus/morene. Huset står bra.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det ble gravd og drenert på oversiden av huset da siste tilbygg ble satt opp i 2022-23.

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Natursteinsmur under opprinnelig del, murt og støpt grunnmur under tilbygg.
Isolert og støpt hel plate i første etasje.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Murt/støpt forstøtningsmur mot terreng i forb. med garasje.



! TG 0 Terrengforhold

Tomta er tilnærmet flat rundt huset.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra eget borehull.
Privat avløpsanlegg med innfiltrering. Ikke fornyet septiktank, men alt avløp inne i huset og ut er nytt.

! TG 1 Septiktank

Nytt avløpsanlegg i 2018 med 3-kamret septiktank og infiltreringsgrøft.

! TG 1 Andre tomteforhold

Tomta er opparbeidet rundt huset med ny-opparbeidet plen. Det er støpt mur med rekkverk i forbindelse med terrasse.

Årstall: 2024

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Usikkert byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med plass for to biler og avdelt hobbyrom og lager.

Fundamentert på støpt grunnmur. Støpt vegg mot terreng på to sider.

Støpt betong gulv.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannpanel.

Saltak-konstruksjon, bygd opp med selvbærende takstoler.

Taket er tekket med stålplater.

To stk heveportar (uisolert) til garasje, gådør ved siden og ut til terreng bak.

Innvendige vegger og himling i garasjen er uisolert åpent bindingsverk, men det avdelt og isolert et rom på ca 6 m2 som kan benyttes til hobbyrom og oppbevaring av maling etc.

I avdelt rom er det belegg på gulvet og malte plater på vegger og himling.

Vedlikehold.

Garasjen er malt utvendig i 2023.

Strømmen er oppgradert og lagt om med eget fordelingsskap.

Det er montert el-bil lader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje og lager.

Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Nytt strømfordelingsskap og montert el-bil lader.

Redskapsbod/traktorgarasje/lager.



Anvendelse

Redskapshus/lager.

Byggeår

1970

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert på støpt ringmur.

Støpt gulv i garasje, pukk som gulv i redskapslager og vedbod.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.

Saltak tekket med bølgeblekkplater.

Vippeport til redskapslager, plassbygde dører til traktorgarasje, åpen front i vedbod.

Vedlikehold.

Vanlig vedlikehold, kan trenge et strøk maling utvendig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m²/152 m²

Enebolig: Entré, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Bod, Trapperom, 4 Soverom

Andre bygg: Garasje,
Redskapsbod/traktorgarasje/lager.
Bruksareal andre bygg: 97 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

29000000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Brøtavegen 8 ,2966 SLIDRE 123 m ² 2008 3 sov	31-03-2025	3 800 000	4 250 000		4 250 000	32 692
2 Rønsvegen 185 ,2960 RØN 108 m ² 1955 3 sov	19-12-2021	2 100 000	2 075 000		2 075 000	19 213
3 Rønsvegen 11 ,2960 RØN 138 m ² 1950 4 sov	14-11-2018	2 150 000	2 180 000		2 180 000	15 797
4 Rubenvegen 140 ,2966 SLIDRE 157 m ² 1986 3 sov	01-07-2024	2 700 000	2 550 000		2 550 000	14 407
5 Viovegen 5 ,2966 SLIDRE 161 m ² 1988 4 sov	02-10-2024	2 350 000	2 100 000		2 100 000	12 069

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring.	Kr.	6 000
Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet	Kr.	6 000
Vedlikehold utvendig og innvendig.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Overbygget inngangsparti, luftebalkong, veranda/terrasse	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 070 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Redskapsbod/traktorgarasje/lager.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod/traktorgarasje/lager.	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 070 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89			89	70
Etasje	63			63	6
SUM	152				76
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré med trapp, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod under trapp		
Etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 (under renov), Soverom 4 (ny del med balkong), Bod under skråtak.		

Kommentar

Terrasse/veranda på to sider an huset på tilsammen ca 70 m².
Luftbalkong i andre etasje over inngangsparti på ca 6 m².
Deler av arealet i andre etasje ca 30 m² er ikke ferdig innredet/oppgradert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Alle typer håndverkere, Snekker, elektriker, rørlegger.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje for to biler, + dekk og redskap, Hobbyrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt strømfordelingsskap og montert el-bil lader

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Redskapsbod/traktorgarasje/lager.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, redskapslager, vedbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	120	32
Garasje	0	52
Redskapsbod/traktorgarasje/lager.	0	45

Kommentar

Enebolig

Ca 30 m2 av arealet i andre etasje er ikke ferdig oppgradert.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Sigve Kattevold Nordåker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	82	15		0	4212.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oldrumvegen 68

Hjemmelshaver

Nordåker Sigve Kattevold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Villaeiendom med adresse Oldrumvegen 68, 2960 Røn. Eiendommen ligger i Øvre Røn, åpent, solvent og meget fint til med flott utsikt utover bygda og dalen med Jotunheimenfjella i bakgrunn. Ca 2 km ned i Røn til butikksenter, barnehage, bensinstasjon etc. ca 8 km til kommunesenteret Slidre med barn og ungdomsskole, ca 18 km til Fagernes.

Adkomstvei

Grei adkomst med privat avkjøring og vei ned fra Oldrumvegen.

Tilknytning vann

Vann fra eget borehull.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Stor tomt, opparbeidet rundt bebyggelsen med plen, elles gressbevokst naturtomt. Muligheter for dyrking av egne grønnsaker og potet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				4 500

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	24.04.2025	Til stede.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	04.10.2018		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/J55134>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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