

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ottadalsvegen 4042, 2683 TESSANDEN

 VÅGÅ kommune

 gnr. 101, bnr. 46

## Markedsverdi

### 2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 05.02.2025

Oppdragsnr.: 11867-1695

Referansenummer: LZ4180

Autorisert foretak: Trebet AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Rudi

Vår ref:



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.

## Trebet Takst

Takseringsfirma tilsluttet Norsk takst.

Er sertifisert innen:

Verditaksering av boliger

Tilstandsanalyse av boligeiendommer

Skadetaksering av byggverk, innbo, løsøre og s

Verditaksering av næringseiendommer

Landbrukstaksering

### Rapportansvarlig

Jon Rudi

Uavhengig Takstingeniør

takst@trebet.no

911 02 549



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Takstmannen anbefaler å lese hele rapporten grundig, besiktige eiendommen ved visning og gjerne også ta med byggefagkyndig på befaring før et eventuelt eierskifte finner sted.

## Enebolig - Byggeår: 1958

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger mot nord, øst og vest er etterisolert og har ny kledning. Vegg mot syd: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftet er inspisert fra loftsluke, ingen gangbane. Loft er etterisolert med 50 cm trefiberisolasjon i 2023, opplysning fra eier. Vinduer med isolerglass. Vinduene har overflatebehandlede karmen og rammer. Nye vinduer 2019 - 2023. Bygningen har malt hovedytterdør. Overflatebehandlet verandadør med åpningsbart sidefelt og isoler glass. Malt kjellerdør. Veranda og rekkverk av tre, overflatebehandlet.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, lakkerte tregulv. Veggene har malt trepanel, malte plater. Innvendige tak har malte plater/panel. 1. etasje: bjelkelag av tre, støpt gulv på grunn i tilbygg mot syd. Støpt gulv på grunn i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med lufteløp, sotluke i kjeller. Vedovn i stue og vaskerom, vedkomfyr på kjøkken. Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Malt trapp av tre, Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad :  
Gulvbelegg med oppbrett, våtromsplater på vegger, plater i himling. Dusjvegger, toalett, baderomsinnredning med servant. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom:  
Gulv av betong, vegger med puss, panel i himling. Opplegg for vaskemaskin, plastkum.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskuffer, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), dels kobberør. Avløpsrør av plast, ukjent materiale under gulv. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe luft/luft. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer og tilhørende installasjon. Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Grunnprøve er ikke tatt. Drenering fra 2018 dels fra byggeår. Bygningen har grunnmur av betong. Lettklinker under veranda. Forstøtningsmurer er av betong ved kjellerinngang. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra ukjent årstall. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra ukjent årstall. Det er privat grunnboret brønn, vannpumpe fra ukjent årstall. Humusfilter og saltfilter. Eier opplyser om at det foreligger dokumentasjon på at brønnvann er i orden. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2015.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 200 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

### Uthus 2

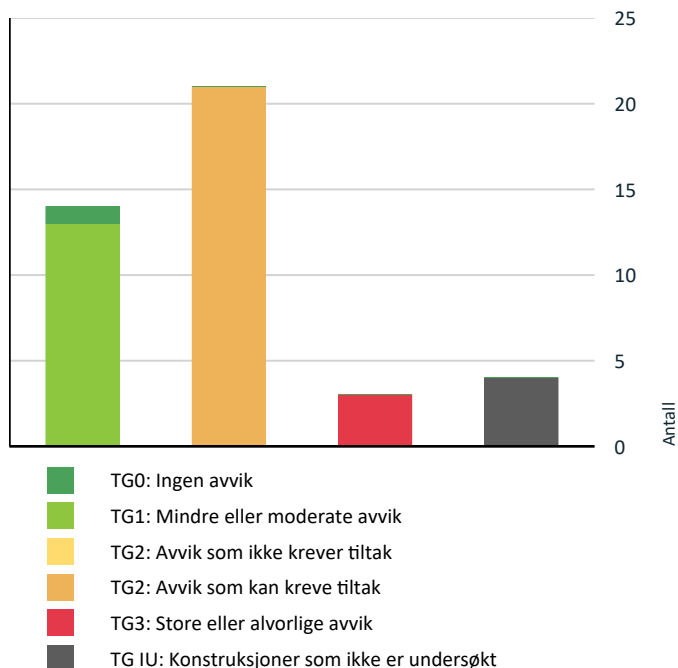
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.  
Takoverbygg mot syd rives før salg, opplysning fra eier.

### Hønsehus

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

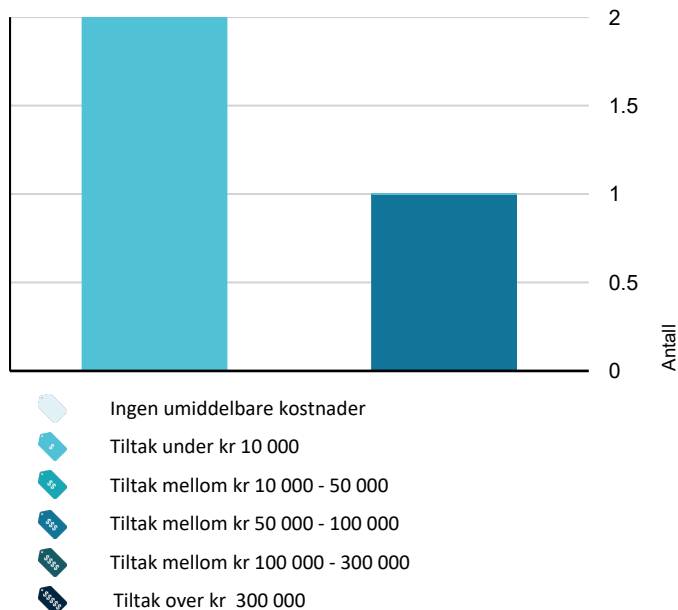
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler som blir oppdaget etter kontroll av tekniske anlegg, piper og ildsteder.

Fuktmåling er utført med Protimeter MMS2.

Boligen var møblert under befaringen.

Tekniskutstyr som ikke er nevnt i taksten, er ikke funksjonstestet.

Tak og utvendig kledning er inspisert fra bakken.

Loft er inspisert fra loftsluke (ingen gangbane).

Tilleggsbygg som uthus, garasje o.l. er ikke tilstandsvurdert.

Tak, terrasser/veranda og bakken var dekket med snø på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med TG2 ikke er kostnadsestimert i denne rapporten da det ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet har vært i daglig bruk, men TG er satt på bakgrunn av at normal levetid for våtrom er utlevd. Vaskerommet antas å ha en fungerende funksjon en stund til, men renovering må forventes innen rimelig tid.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### ! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

1. etasje: Største målte lokalplanavvik i stue er 16mm, totalplanavvik er 23mm. Største målte lokalplanavvik på kjøkken er 15mm, totalplanavvik er 18mm. Kjeller: Største målte lokalplanavvik i kontor er 8mm, totalplanavvik er mm. Største målte lokalplanavvik på gang er 3mm.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

## ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler endestykker i takrenne på sydsiden av huset.

## ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler punktvis lusing/musebånd i nedre kant av kledning. Mus kan gjøre skader på konstruksjoner.

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

Det er avvik:

Beslag under vindu på sydveggen er for kort.

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

Det er avvik:

Døren er slitt.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Knirk i gulv i gulv.

Det mangler gulvlist på enkelte plasser.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

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

Det er avvik:

Skade på dør til steikeovn.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Fuktigheten kan skyldes kapilærøpsug fra bakken.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Slitte vridere og låskasser på enkelte dører.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Riss i vask.

## ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekk/avskalling i platetopp.

Bruksslitasje på fronter.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

## ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

Det er ikke dokumentert service på varmepumpen de siste 2 årene.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Registret fuktighet i nedre del av grunnmur/kjellervegger, kan skyldes mangelfull drenering og fuktsikring.

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er behov for lokal utbedring av gjerde.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1958

### Kommentar

Eier

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering 2015 - 2023 Etterisolering av yttervegger og ny kledning utvendig, etterisolering av loft, Nye vinduer, nytt kjøkken, nytt bad.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler endestykker i takrenne på sydsiden av huset.

#### Konsekvens/tiltak

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

Endestykker bør monteres.

Snøfangere må monteres over gangareal eller der hvor det naturlig oppholder seg mennesker.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger mot nord, øst og vest er etterisolert og har ny kledning.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Vegg mot syd: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler punktvis lusing/musebånd i nedre kant av kledning. Mus kan gjøre skader på konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lusing/musebånd må etableres der hvor det mangler. Eventuelle skader av mus må utbedres.

## 📍 TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftet er inspisert fra loftsluke, ingen gangbane. Loft er etterisolert med 50 cm trefiberisolasjon i 2023, opplysning fra eier.



## 📍 TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Vinduene har overflatebehandlede karmen og rammer. Nye vinduer 2019 - 2023.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag under vindu på sydveggen er for kort.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.

## 📍 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg.

## 📍 TG 1 Kjellerdør og verandadør

# Tilstandsrapport

Overflatebehandlet verandadør med åpningsbart sidefelt og isoler glass. Malt kjellerdør.

## TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og rekkverk av tre, overflatebehandlet.  
Tekking med "Til-Tak" mellom bjelker under veranda.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre til veranda.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, lakkerte tregulv. Veggene har malt trepanel, malte plater. Innvendige tak har malte plater/panel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Knirk i gulv i gulv.

Det mangler gulvlist på enkelte plasser.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje: bjelkelag av tre, støpt gulv på grunn i tilbygg mot syd.

Støpt gulv på grunn i kjeller.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
  - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
1. etasje: Største målte lokalplanavvik i stue er 16mm, totalplanavvik er 23mm. Største målte lokalplanavvik på kjøkken er 15mm, totalplanavvik er 18mm. Kjeller: Største målte lokalplanavvik i kontor er 8mm, totalplanavvik er mm. Største målte lokalplanavvik på gang er 3mm.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med lufteløp, sotluke i kjeller. Vedovn i stue og vaskerom, vedkomfyr på kjøkken. Eier opplyser om at pipen ble rehabilitert for ca 15 år siden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på dør til steikeovn.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skade på dør til steikeovn må utbedres.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Fuktigheten kan skyldes kapilæroppslag fra bakken.

## 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.

## TG 1 Innvendige trapper

Trapp av tre,

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

# Tilstandsrapport

Slitte vridere og låskasser på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Gulvbelegg med oppbrett, våtromsplater på vegger, plater i himling.

Dusjvegger, toalett, baderomsinnredning med servant.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

#### 📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

#### 📌 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

#### 📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1958

Kilde: Eier



### ETASJE > BAD

#### 📌 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegger, toalett, baderomsinnredning med servant.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i vask.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og soverom.

Årstall: 1958

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv av betong, vegger med puss, panel i himling.

Opplegg for vaskemaskin., plastkum.

## Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har vært i daglig bruk, men TG er satt på bakgrunn av at normal levetid for våtrom er utlevd. Vaskerommet antas å ha en fungerende funksjon en stund til, men renovering må forventes innen rimelig tid.

## Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering anbefales det å skifte alt av vann og avløpsrør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Mur vegger.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Flis mellom benkeplate og overskap. Det er kjøleskuffer, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk/avskalling i platetopp.  
Bruksslitasje på fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer med avvikene.

### ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 📍 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

#### 📍 TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### 📍 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, ukjent materiale under gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentert service på varmepumpen de siste 2 årene.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer og tilhørende installasjon.

Eier opplyser at det meste av el-anlegget er nytt i 2015, vedlagt el-kontroll rapport. Avvik i rapport blir utbedret, opplysning fra eier.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Nytt anlegg i 2015.**

### Generell kommentar

Se vedlagt el-kontroll fra Proel.

## TG 0 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.*

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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?  
**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 er ikke kjent. Grunnprøve er ikke tatt.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drenering fra 2018 dels fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Registret fuktighet i nedre del av grunnmur/kjellervegger, kan skyldes mangelfull drenering og fuktsikring.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong. Lettklinker under veranda.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong ved kjellerinngang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.  
Det renner en liten bekk (ikke helårsbekk, opplysning fra eier).

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon fra kommunen, om mulig.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra ukjent årstall. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra ukjent årstall. Det er privat grunnboret brønn, vannpumpe fra ukjent årstall. Humusfilter og saltfilter.  
Eier opplyser om at det foreligger dokumentasjon på at brønnvann er i orden.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## TG 2 Andre tomteforhold

Deler av eiendommen er inngjerdet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for lokal utbedring av gjerde.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Gjerder og grind har behov for årlig vedlikehold.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus

**Anvendelse**

Uthus

**Byggeår**

1957

**Kommentar**

Eier

**Standard**

Enkel standard

**Vedlikehold**

Ikke tilstandsvurdert.

**Beskrivelse**

Enkelt uthus av bindingsverk med malt kledning, pulttak som er tekket med stålplater.

## Uthus 2



### Anvendelse

Uthus/stall

### Byggeår

2015

### Kommentar

Eier

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

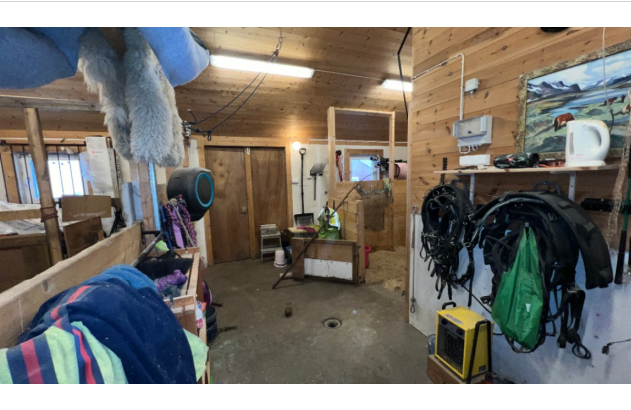
Ikke tilstandsvurdert.

### Beskrivelse

Støpt gulv på grunn, isolerte vegger av bindingsverk, malt utvendig kledning, tak er tekket med stålplater. Mate dører, isolerglass med malte karmner.

Innvendige vegger er kledd med plater dels panel, panel i himling.

Innlagt strøm med eget sikringsskap og tilhørende installasjon.



## Hønsesus



### Anvendelse

Hønsesus

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

Ikke tilstandsvurdert.

### Beskrivelse

Hønsesus av mur dels treverk, pulttak som er tekket med stålplater.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

136 m<sup>2</sup>/136 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, Kontor, Vinkjeller, Vaskerom, Bod

*Andre bygg:* Uthus, Uthus 2, Hønsesus  
*Bruksareal andre bygg:* 63 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 3 650 000

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

2 200 000

### Konklusjon markedsverdi

2 200 000

## Markedsvurdering

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

Boligeiendom i Ottadalsvegen 4042, 2683 Tessanden. Eiendommen består av bolighus, 2 uthus, hønsehus, drivhus og tomt. Gårdsbruk, boligeiendom og Fylkesvei 15 som nærmeste nabo, flott utsikt utover Vågåvatnet. 10 mi kjøring til Vågåmo.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Synslivegen 150 ,2683 TESSANDEN 90 m <sup>2</sup> 1998 3 sov	05-05-2024	2 300 000	<b>2 250 000</b>		2 250 000	<b>25 000</b>
2 Øvre Nordheradsvegen 347 ,2680 VÅGÅ 169 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	13-06-2024	2 300 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>18 343</b>
3 Bruvegen 148 ,2683 TESSANDEN 89 m <sup>2</sup> 1954 3 sov			<b>1 625 000</b>		1 625 000	<b>18 258</b>
4 Ottadalsvegen 2813 ,2680 VÅGÅ 135 m <sup>2</sup> 1960 4 sov	08-06-2023	1 750 000	<b>2 150 000</b>		2 150 000	<b>15 926</b>
5 Tessanden 11 ,2683 TESSANDEN 142 m <sup>2</sup> 1989 4 sov	11-04-2021	1 700 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>12 676</b>
6 Kollavegen 72 ,2685 GARMO 136 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	05-09-2024	1 750 000	<b>1 590 000</b>		1 590 000	<b>11 691</b>
7 Storrviksroe 184 ,2683 TESSANDEN 208 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	08-12-2024	2 000 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>8 654</b>

## 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, opplyst av eier.	Kr.	5 840
Kommunale avgifter, opplyst av eier.	Kr.	7 700
Vedlikeholdskostnader, anslått av takstingeniør.	Kr.	9 600
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>23 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

### Uthus 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus 2</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

### Hønsehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Hønsehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 280 000**

## 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.	350 000
-------------------	-----	---------



<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>
--	------------	------------------

# 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.



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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)				
Etasje	79			79	18		79
Kjeller	57			57		9	66
<b>SUM</b>	<b>136</b>				<b>18</b>	<b>9</b>	<b>145</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>136</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue , Spisestue		
Kjeller	Gang , Kontor , Soverom , Vinkjeller , Vaskerom	Bod under veranda	

### Kommentar

Areal under veranda er mål til 9 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

#### 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:* Se vedlagt egenerklæringsskjema.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer i kjeller er mindre en forskriftskrav til rømningsvei. Dagslysflater på vindu er mindre en 10% av gulvarealet i kontor.

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom , Utedo	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

#### 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:*

## Uthus 2

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stall, Lagerrom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

Tegninger er ikke fremlagt.  
Takoverbygg mot syd rives før salg, opplysning fra eier.

### 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:

## Hønsehus

### 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)				
Etasje						3	3
<b>SUM</b>						<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>							

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hønsehus	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

### 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	128	8
Uthus	0	17
Uthus 2	0	46
Hønsesus	0	0

#### Kommentar

Enebolig

Uthus

Hønsesus

Areal er ikke måleverdig, men er tillagt verdi i taksten.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Jon Rudi	Takstingeniør
	Even Gaukstad Brimi	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3435 VÅGÅ	101	46		0	2032.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ottadalsvegen 4042

#### Hjemmelshaver

Brimi Even Gaukstad

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ottadalsvegen 4042  
2683 TESSANDEN

### Adkomstvei

Privat adkomstveg.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

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

### Om tomten

Tomten var snødekt under befaringen.  
Noe støy fra Ottadalsvegen.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om andre privatrettslige eller reguleringsforhold som kan ha betydning for prisfastsettelsen av eiendommen.

Deler av stallen står utenfor tomtegrensen, det foreligger ingen skriftlig avtale på plasseringen.

### Heftelser

Heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.

### Konsesjonsplikt

Nedsett konsesjonsgrense og buplikt boligeiendommer i Vågå kommune.

Det kreves egenerklæring for konsesjonsfrihet på oransje skjema, (0 - konsesjonsgrense).

Det skal fylles ut "Egenerklæring" på alle eiendommer med tomteareal over 2000 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Gave

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	7911120	Fullverdi		5 840

### Kommentar

Opplysninger fra eier

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2025	Vedlagt	Gjennomgått	10	Ja
Målebrev	23.01.2025	Areal fra Eiendomsverdi	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	23.01.2025	Ikke vedlagt	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.01.2025	Ikke fremlagt eller kontrollert.	Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	23.01.2025	Ikke vedlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.01.2025	Vedlagt	Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsverdi.no	23.01.2025	Vedlagt	Gjennomgått	1	Ja
Tilsynsrapport fra Proel	22.01.2025	Vedlagt	Gjennomgått	21	Ja
Tilsynsrapport fra feier	23.01.2025	Vedlagt	Gjennomgått	1	Ja
Opplysning om modernisering.	23.01.2025	Vedlagt	Gjennomgått	2	Ja



# 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.
- 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 befaringsstidspunktet. 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 om disponeres 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LZ4180>

## 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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
101	46				
Adresse	Ottadalsvegen 4042		Byggeår	1957	
			Når kjøpte du boligen		2015
Postnr.	2683		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

IF Forsikring

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet Polise-/avtale 7911120

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

## SELGER 1

Etternavn	Brimi	Fornavn	Even Gaukstad		
Ny adresse	Bruvegen 29		E-post	even@brimiland.no	
			Tel. priv.		
Postnr.	2683	Sted	Tessanden	Mobil	99327705

## SELGER 2

Etternavn	<input type="text"/>	Fornavn	<input type="text"/>		
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	<input type="text"/>		
	<input type="text"/>	Tel. priv.	<input type="text"/>		
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>	Mobil	<input type="text"/>

## BAD/VASKEROM:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bjørn Andrè Luseter/Asheim bygg

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Storrvik service/Oddveig Storrvik

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

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

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

VA Prosjektering AS/Steinar Aasgaard

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Egen brønn, septik, spredegrøft

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

AKTIV TREFIBERISOLERING AS/Hans Slålien og Bjarte Stenersen

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

 Nei  Ja

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

Ottadalen installasjon og Proel AS

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

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

 Nei  Ja

Hvis ja, når? 2015, 2016 og 2020

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

 Nei  Ja

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

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Even Brimi

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

Nei  Ja

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

Etterisolert loft i 2023, 50cm med trefiberisolasjon

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

Nei  Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

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

Kjøkken 2015 (Stein K Bruun, Hobbysnekkern)  
Trapp 2016 (Lia Treindustri AS)  
Flytsparklet og la varmekabel ved trappeoppgang 2016 (Storrvik service og ottadalen installasjon)  
Nye vinduer, fasade og etterisolering, ny veranda 2019 (AKTIV TREFIBERISOLERING AS/Hans Slålien)  
Retting av gulv, skifting av vinduer og la varmekabel på barnerom (Asheim bygg og Proel AS)

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

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

Kjøkken 2015 (Stein K Bruun, Hobbysnekkern)

Trapp 2016 (Lia Treindustri AS)

Flytsparklet og la varmekabel ved trappeoppgang 2016 (Storrvik service og ottadalen installasjon)

Nye vinduer, fasade og etterisolering, ny veranda 2019 (AKTIV TREFIBERISOLERING AS/Hans Slålien)

Retting av gulv, skifting av vinduer og la varmekabel på barnerom (Åsheim bygg og Proel AS)

Etterisolering av loftet 2023 (Stokkstad Bygg AS)

Alt av graving på uteplass er utført av Terje Synslien (Garmo Masking AS)

Sted / dato

Tessanden 15.01.25

Sign. selger 1



Sign. selger 2

**Ottadalsvegen 4042, 2683 TESSANDEN**Selveier enebolig: 3435-101/46/0/0 **i** Grunnkrets: Tessand Kommune: Vågå**Nøkkelfo**

Selveier tomt	2 032 m <sup>2</sup>
Byggeår	-
BRA-i <b>i</b>	-
BRA-e <b>i</b>	-
BRA-b <b>i</b>	-
BRA	151 m <sup>2</sup>
Terrasse/åpent areal (TBA) <b>i</b>	-
Soverom	-

**Energibruk** ukjent **Fysisk risiko** **2**

Jord- og flomskred, Snø- og steinskred

**Spesielle forhold**

Rett til utskilt tomt, rettighet, festenummer gitt bruksnummer

Områdescore  
Fra 0 - 20 **1**Kommunescore  
Fra 0 - 20 **6****Egenskaper****Hjemmelshaver**

Even Gaukstad Brimi

**Verdihistorikk** **1**

VISER

Velg fra listen

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste

DATO

PRISANT

PRIS

F GJELD

PRIS INK FG

M<sup>2</sup> PRIS **i**

Tinglyst	14.12.2015	-	40 640 <b>i</b>	-	40 640	<b>+</b>
----------	------------	---	-----------------	---	--------	----------

**Bygninger** **2**

Kilde: Kartverket per 29.01.2025

**BYGNING**  
Enebolig

Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	-
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	-
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	-
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	151 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	2	Primært bruksareal	151 m <sup>2</sup>
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	151 m <sup>2</sup>

Vannforsyning	Privat innlagt
Oppvarming	
Antall bad	
Antall WC	

Bruksareal annet	-
Bygningsnummer	156071633

## Bruksenheter

1



### BYGNING

Garasje/anneks/uthus



Bygningstype	Garasje/anneks/uthus	Godkjent dato	-
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	-
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk dato	-
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	15 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	1	Primært bruksareal	-
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	-
Vannforsyning		Bruksareal annet	15 m <sup>2</sup>
Oppvarming		Bygningsnummer	156071641
Antall bad			
Antall WC			

## Bruksenheter

1



## Fysisk risiko

2

Kilde: Kartverket, NVE og NGI


 Vis kun eksponerte

Risikoscore total

2

TYPE	SCENARIO	SANNSYNLIGHET	BERØRT	RISIKOSCORE
Jord- og flomskred	Nå	Aktsomhetsområde	Hovedbygning	2
Snø- og steinskred	Nå	Aktsomhetsområde snø utløp	Hovedbygning	2

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

## Spesielle forhold

3

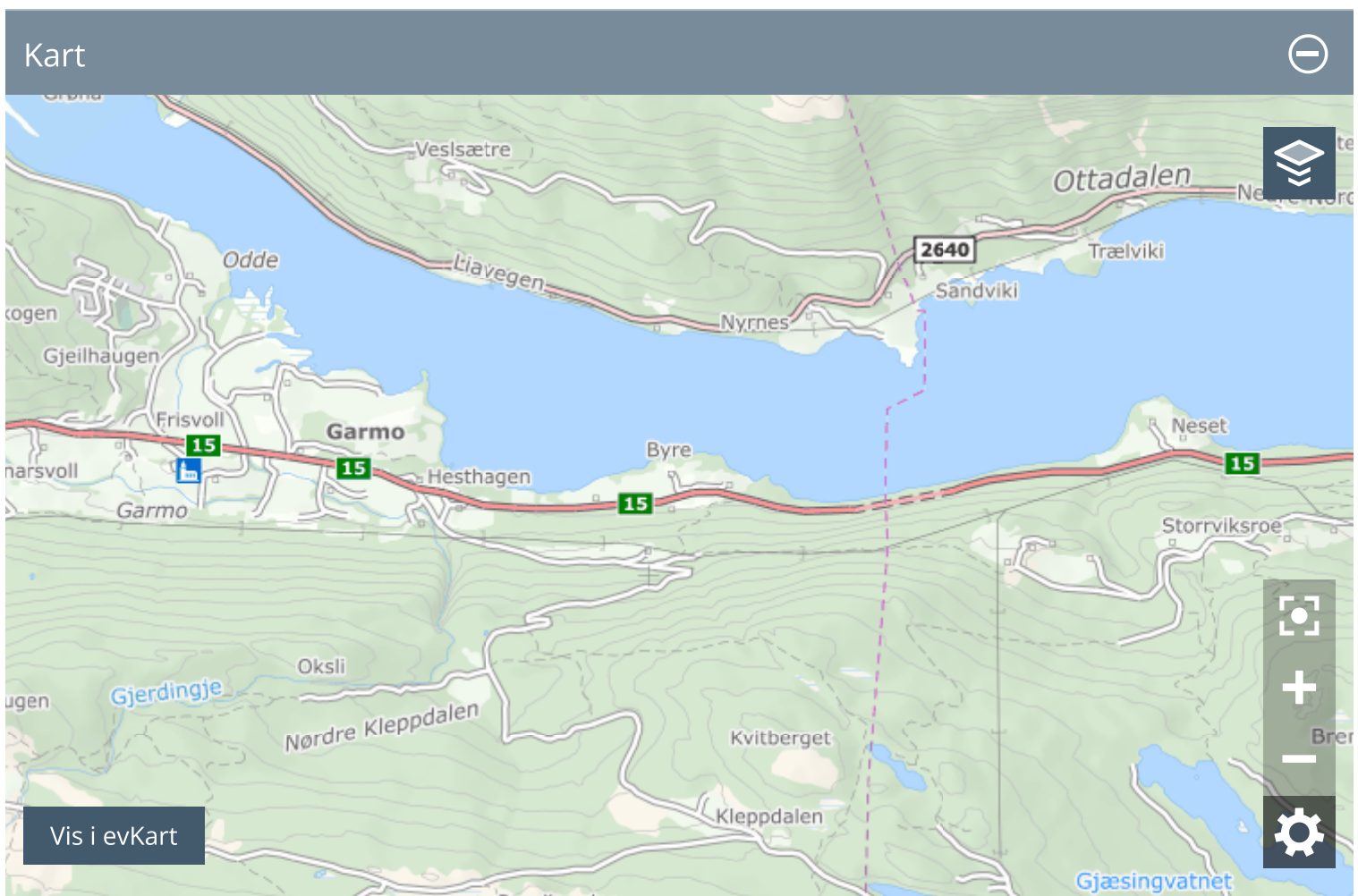


Rett til utskilt tomt **1** Antatt påvirkningsgrad **1 2 3 4 5 6**

Rettighet **1** Antatt påvirkningsgrad **1 2 3 4 5 6**

Festenummer gitt bruksnummer **1** Antatt påvirkningsgrad **1 2 3 4 5 6**

Vi har identifisert forhold ved eiendommen som kan påvirke eiendommens markedsverdi negativt.  
Se Grunnboksutskrift for en oversikt over alle servitutter.



 Eiendomsverdi®

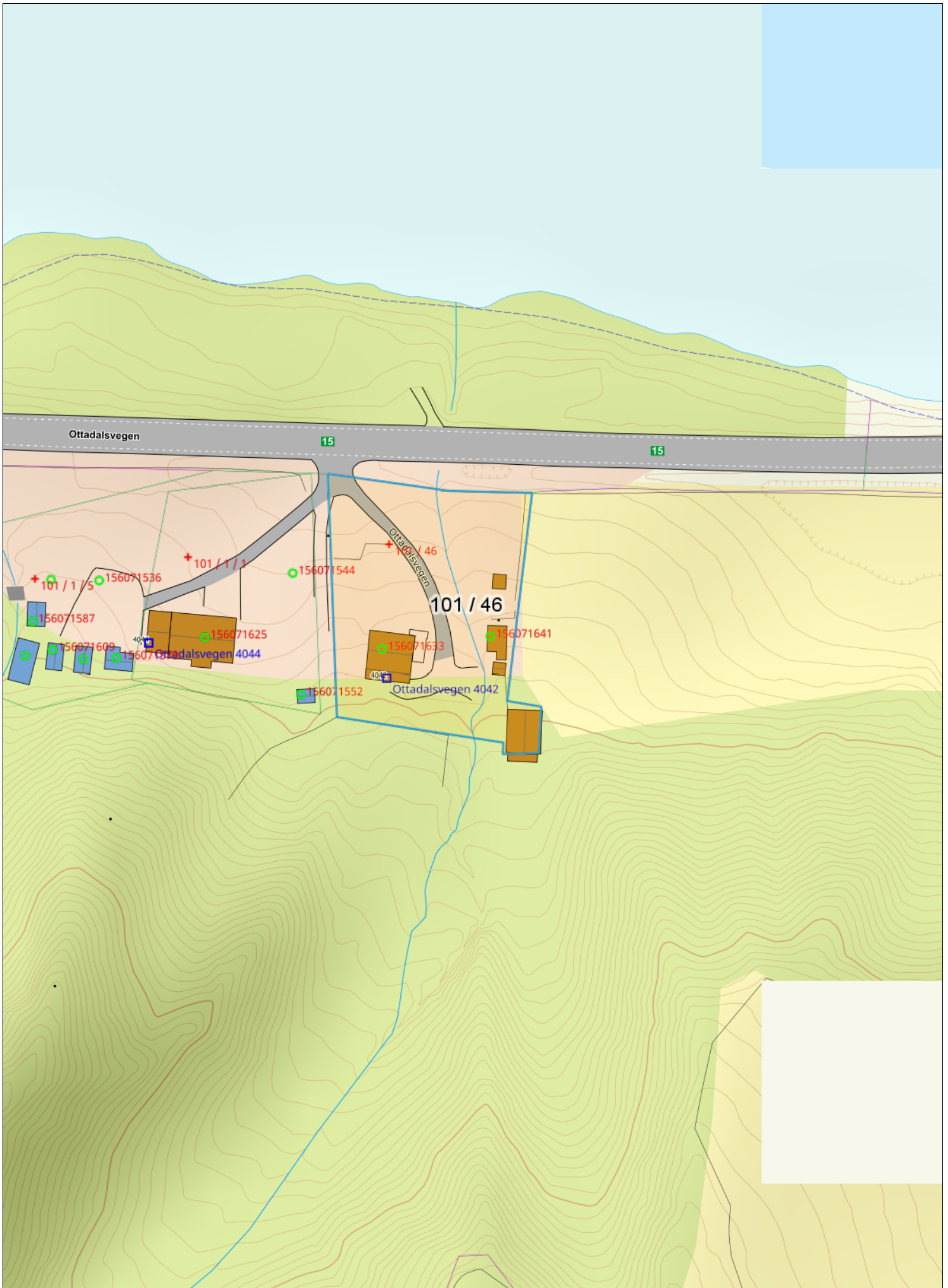
©2000-2025 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi ® 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.







Senterposisjon: 181029.02, 6872079.64  
Koordinatsystem: EPSG:25833  
Utskriftsdato: 22.01.2025





**Proel AS**

Industrivegen 31  
2680 Vågå  
Foretaksnummer  
Telefon  
Telefaks  
Bearbeider  
Direkte telefon:  
Mobiltelefon:  
E-mail:

NO 983 980 031 MVA  
61232440  
61232441  
Jørn Steine  
95290884  
post@proel.no

## **RAPPORT**

Internkontroll, periodisk kontroll

av

elektriske lavspenningsanlegg

hos

Even Gaukstad Brimi  
Ottadalsvegen 4042  
2683 Tessanden

Utført 16. januar 2025

## 1. Innhold

1. Innhold	5. Konklusjon	9. Anbefalinger til eier/bruker
2. Generelle opplysninger	6. Avvik	10. Vedlegg
3. Innledning	7. Termografi	
4. Utførelse	8. Måleverdier	

## 2. Generelle opplysninger

Anleggsnavn / Ordre nr	Even Gaukstad Brimi	62691-1
Anleggsadresse	Ottadalsvegen 4042	
Eier	Even Gaukstad Brimi	
Bruker	Even Gaukstad Brimi	
Adresse (for rapport)	Ottadalsvegen 4042	
Postnr - sted	2683	Tessanden
Kontaktperson	Even Gaukstad Brimi	
E-post adresse	even@brimiland.no	
Telefon / Mobiltlf. / Telefaks		99327705

<b>Nettsystem</b>	<b>400V TN-S</b>		<b>230V TT</b>		<b>230V IT</b>	<b>X</b>
<b>Anlegget</b>	<b>Utført ihht.:</b>			<b>Overlevert</b>		
Kontrollert dato	16.01.2025		Rapport skrevet dato		21.01.2025	

<b>Utførende kontrollør, bedrift</b>	Jørn Steine, PROEL AS					
Adresse	Industrivegen 31					
Postnr - sted	2680	VÅGÅ				
Sertifikat nr.	804.20-0020					
<b>Kontaktperson, kontrollør</b>	Jørn Steine					
E-post adresse	<a href="mailto:js@proel.no">js@proel.no</a>					
Telefon / Mobiltlf. / Telefaks		95290884				

Utførende kontrollør, bedrift, står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler som måtte være oversett, heller ikke eventuell manglende informasjon til driftsansvarlig og andre.

Kontrollen gir ingen form for garanti eller godkjenning på anlegget som sådan, heller ikke etter at punktene i rapporten er utbedret. Dette forklares med at et elektrisk anlegg er en fysisk enhet, sammensatt av et utall tekniske komponenter som til enhver tid utsettes for belastninger av forskjellig karakter.

Derfor kan naturligvis ingen kontroll garantere helt for at skader ikke oppstår i etterkant. Statistikk viser imidlertid at anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkes-frekvens enn anlegg som ikke blir kontrollert.

**Avvik må utbedres av en godkjent elektroinstallatør.**

## 3. Innledning

På oppdrag, samt i henhold til § 1, 2, 4 og 5 i "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften)" av 06.12.96 og § 9 i "Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg", FEL, av 06.11.98 er det foretatt inspeksjon av de elektriske anleggene.

Formålet med inspeksjonen er å unngå skade på personer, bygning og utstyr, samt uønsket avbrudd.

Kontrollen er utført ihht. NEK400-405.3, 405.2

Forskriftene presiserer at det er eier og bruker av elanlegg som plikter å sørge for nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at elanlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. § 9 "Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg med veiledning".

## 4. Utførelse

**Inspeksjonen omfatter oppgaver iht. risikovurdering og handlingsplan:**

- måling av kurser og fordelinger mht.:
  - spenning,
  - laststrømmer,
  - isolasjonsmotstand,
  - overgangsmotstand til jord m. m..
- visuell kontroll av:
  - anlegg og utstyr
  - fordelinger og sikringsskap
  - fast elektrisk installasjon i samtlige rom
- stikkprøvekontroll av
  - sikringer og vern
  - anlegg, materiell og utstyr
  - bevegelige ledninger og kabler
  - utjevningforbindelser og beskyttelsesledere

## 5. Konklusjon

**Generelt: se rapport.**

## 6. Avvik

Avvik er:

- definert som mangel på oppfyllelse av spesifiserte krav ihht. gjeldende forskrifter, normer og lover.
- manglende samsvar med regelverket, og må utbedres for å nå gjeldende krav.

**Orientering om funnet avvik:**

Klassifisering av avvik er basert på NS 3424: med følgende Alvorlighetsgrader:

3	<b>Alvorlig avvik</b>	Må utbedres omgående. (NB! Brann og berøringsfare)
2	<b>Viktig avvik registrert</b>	Må utbedres snarest mulig.
1	<b>Mindre avvik</b>	Overvåkes, ny kontroll avtales.
0	<b>Intet avvik</b>	Avvik ikke avdekket

- **Avvik,**
  - se: Separat Avviksrapport

## 7. Termogram og bilder

Termografi er en metode for berøringsfri måling av temperatur og er den overlegent beste og mest effektive metoden for å avdekke feil i det elektriske anlegget, før feilen fører til skade, driftsavbrudd eller brann.

**Under kontrollen ble fordelinger termografert uten funn av avvik.**

## 8. Måleverdier

### Målinger i fordeling, sikringskap & kurser

FORDELING nr / navn		Sted / plassering				NETTsystem					
Fordeling		Bolighus				TN-S		TT		IT	X
<b>HOVEDBRYTER</b>						<b>OVERGANGSMOTSTAND til jord</b>					
Størrelse	3x50		A		Målt til:			Ω			
<b>KORTSLUTNINGSVERDIER</b>						<b>POLARITETSKONTROLL (kun TN-system)</b>					
Z - maks		A	Z - min		A	Utført:	Ja		Nei		
<b>SPENNINGSMÅLING</b>											
L1 - L2	242	V	L1 - N		V	L1 - PE	140	V	N - PE		V
L1 - L3	241	V	L2 - N		V	L2 - PE	138	V			
L2 - L3	239	V	L3 - N		V	L3 - PE	137	V			
<b>ISOLASJONSMOTSTAND</b>											
L1 - PE		MΩ	L2 - PE		MΩ	L3 - PE		MΩ	N - PE		MΩ
<b>Kommentarer</b>											
Kortslutningsvern NH00 3x63 i inntaksboks på loft											

## 9. Anbefalinger til eier / bruker

Det anbefales å få det elektriske anlegget kontrollert forutsatt "normal" drift og bruk av installasjonen:	Hvert	<b>5</b>	År
Neste kontroll utføres:	Dato		
<b>Landbruk</b> kontrolleres:	Hvert		År
Ved endret bruk, bør/kan den periodiske kontrollen endres. Kontakt forsikringselskapet eller andre og sjekk om de har egne krav eller anbefalinger og risikovurder.			

**Det er du som eier, som har ansvaret for at installasjonen, til en hver tid, er i forskriftsmessig stand.**

I henhold til ovennevnte kontroll og måleresultater anbefales det også å kontrollere overspenningsvernet:	Hvert	<b>Jevnlign</b>	År
Ved fargeforskjeller kan det tyde på at ett eller flere av vernene er defekte. Kontakt din elektroentreprenør for kontroll.			

Det er også montert jordfeilbrytere i installasjonen som krever regelmessig testing med testknapp for å tilfredsstille leverandørens krav til pålitelighet.			
Jordfeilbryter testes:	Hvert	<b>Jevnlign</b>	Mnd/År

## 10. Vedlegg

- Sjeklister
- Avviksrapporter

Sjekkliste: Rapport fra elk kontroll av boliginstallasjoner - A Komplet	
Beskrivelse:	Periodisk kontroll iht. NEK 405-2:2020
Status:	Under utførelse

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer
<b>Generelt</b>			
Gå en runde i huset og slå på alle brytere for varmekabler, utelys, alle kokeplater på komfyr, ovner, alt som er tilkoblet beskyttelsesleder (jordet utstyr). <i>Kommentar Noen lysbrytere er trådløse med innebygget batteri.</i>	LHH	✓	0
Bruksendring		✓	0
Visuell kontroll/tilstand		✓	0
<b>Måling</b>			
Isolasjonsresistansen på installasjonen		✓	0
Temperatur/Varmgang i fordeling <i>Kommentar Termografert. Ingen tegn til varmgang.</i>		✓	1
Kontinuitet i jordleder og utjevninger		✓	0
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd		✓	0
Overgangsmotstand til jord		✓	0
Automatisk utkobling		✓	0
Gulv- og veggresistans		✓	0
Andre målinger <i>Fase- fase: 242-241-239V Faser-jord: 140-138-137V</i>		✓	0
SELV, PELV og elektrisk atskillelse		✓	0
<b>Sikringsskap</b>			
Tilgjengelig for ettersyn <i>Inntakssikringer er plassert på loft. Stige må benyttes for adgang.</i>		✓	0
Merking av kurser og utstyr		✓	0
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	1HH	✓	0

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer
Forhold mellom kabler og vern		✓	0
Utstyrets kapslingsgrad		✓	0
Kabelinnføringer	EHH	✓	0
Tilkoblinger og varmgang		✓	0
Overspenningsvern		✓	0
<b>Jording</b>			
Hovedjord tilkoblet		✓	0
Tilleggsutjevningforbindelser		✓	0
Jording av stikkontakter og utstyr		✓	0
<b>Installasjon</b>			
Bruksendringer		✓	0
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, pluggere, motorer, m. m.		✓	0
Utstyrets kapslingsgrad		✓	0
Utstyr montert iht. installasjonsveiledninger		✓	0
Vedlikehold av utstyr		✓	0
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	8HH 2HH 0HH	✓	0
Branntetting		✓	0
Belysningsanlegg <i>Downlights, spotlightskinner, hengelamper.</i>		✓	0
Varmeanlegg <i>Vedovn, eldre varmpumpe, varmekabler, panelovner og flyttbare ovner.</i>		✓	0
Dokumentasjon på at installasjonen er utført etter 1999		✓	0
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand <i>Mye av installasjonen er rehabilitert. I vaskerom kjeller er installasjonen for det meste av eldre dato. Noen lysbrytere er trådløse med batteri. Termostat på bad er defekt. Se sjekkpunkter.</i>		✓	0

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer
Eventuelt		✓	0
Brannvern			
Brannslukningsutstyr og rømningsveier <i>Brannslukningsutstyr observert</i>		✓	0
Brannvarslingsanlegg <i>Trådløst uten sentral.</i>		✓	0
Informasjon			
Eier/brukers ansvar		✓	0
Samsvarserklæring og dokumentasjon		✓	0
Belysning og varme		✓	0
Kabler og skjøteledninger		✓	0
Spesielle hensyn i barnerom		✓	0
Forsvarlig bruk av elektriske apparater		✓	0
Overspenningsvern		✓	0
Jordfeilbryter		✓	0
Batteribytte røykvarslere		✓	0
Generelt			
Termografering er gjennomført		✓	0
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?		✓	0



Temperatur/Varmgang i fordeling



[Temperatur/Varmgang i fordelin\)\\_0\\_20250121115325.jpg](#)




<b>Avviksoversikt</b>	
AVVIK REGISTRERT:	6
TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned):	6
Komponent	Even Gaukstad Brimi

Detaljer			
Avvikskode:	LHH		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Status:	Ny		
Sted:	Bad		
Feilkode:	-		
Dato registrert:	17.1.2025	Dato lukket:	

Referanse	
Prosjekt:	Even Gaukstad Brimi
Internkontroll:	62691-1
Komponent:	Even Gaukstad Brimi
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet
Sjekkpunkt:	Gå en runde i huset og slå på alle brytere for varmekabler, utelys, alle kokeplater på komfyr, ovner, alt som er tilkoblet beskyttelsesleder (jordet utstyr).

Ansvarlig	
Saksbehandler:	
Ansvarlig:	
Utbedres:	Internt
Tidsfrist:	-

Rapport	
Avvik registrert	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
<b>Feil på gulvtermostat bad</b>	
<a href="#">deviation_Feil på gulvtermostat bad_0_20250121115326.jpg</a>	
Anbefalt løsning	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
Må skiftes	

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Detaljer			
Avvikskode:	EHH		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Status:	Ny		
Sted:	Kjeller, vaskerom		
Feilkode:	FEL § 38 15280 - Bevegelig ledning mangler strekkavlaster		
Dato registrert:	19.1.2025	Dato lukket:	

Referanse	
Prosjekt:	Even Gaukstad Brimi
Internkontroll:	62691-1
Komponent:	Even Gaukstad Brimi
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet
Sjekkpunkt:	Kabelinnføringer

Ansvarlig	
Saksbehandler:	
Ansvarlig:	
Utbedres:	Internt
Tidsfrist:	-



Rapport	
Avvik registrert	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
<b>Kabelinnføring i styreboks for vannpumpe er mangelfull</b>	
<a href="#">deviation_Kabelinnføring i styreboks for_0_20250121115326.jpg</a>	
Anbefalt løsning	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
Nippler med strekkavlastning monteres	

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Detaljer			
Avvikskode:	8HH		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Status:	Ny		
Sted:	Generelt		
Feilkode:	FEL § 16, 22 NEK 521 15427 - Det er lagt opp til utstrakt bruk av bevegelig ledning. Fast installasjon må utføres.		
Dato registrert:	19.1.2025	Dato lukket:	

Referanse	
Prosjekt:	Even Gaukstad Brimi
Internkontroll:	62691-1
Komponent:	Even Gaukstad Brimi
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet
Sjekkpunkt:	Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Ansvarlig	
Saksbehandler:	
Ansvarlig:	
Utbedres:	Internt
Tidsfrist:	-

Rapport	
Avvik registrert	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
<b>En del bruk av skjøteledninger</b>	
<a href="#">deviation_En del bruk av skjøteledninger_0_20250121115328.jpg</a>	
<a href="#">deviation_En del bruk av skjøteledninger_1_20250121115330.jpg</a>	
Anbefalt løsning	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
Flere stikk bør monteres	



Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	



Detaljer			
Avvikskode:	2HH		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Status:	Ny		
Sted:	Kjeller, vaskerom		
Feilkode:	FEL § 19, 21 NEK 521 og 522.8 16404 - Jordledningen/beskyttelseslederen er ikke betryggende festet		
Dato registrert:	19.1.2025	Dato lukket:	

Referanse	
Prosjekt:	Even Gaukstad Brimi
Internkontroll:	62691-1
Komponent:	Even Gaukstad Brimi
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet
Sjekkpunkt:	Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Ansvarlig	
Saksbehandler:	
Ansvarlig:	
Utbedres:	Internt
Tidsfrist:	-


Rapport	
Avvik registrert	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
<b>Løs jordleder fra gammelt jordspyd</b>	
<a href="#">deviation_Løs jordleder fra gammelt jord_0_20250121115332.jpg</a>	
<a href="#">deviation_Løs jordleder fra gammelt jord_1_20250121115334.jpg</a>	
Anbefalt løsning	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
Festes utvendig og innvendig	

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Detaljer			
Avvikskode:	1HH		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Status:	Ny		
Sted:	Loft		
Feilkode:	-		
Dato registrert:	19.1.2025	Dato lukket:	

Referanse	
Prosjekt:	Even Gaukstad Brimi
Internkontroll:	62691-1
Komponent:	Even Gaukstad Brimi
Sjekkliste:	Rapport fra elk kontroll av boliginstallasjoner - A Komplet
Sjekkpunkt:	Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring

Ansvarlig	
Saksbehandler:	
Ansvarlig:	
Utbedres:	Internt
Tidsfrist:	-


Rapport	
Avvik registrert	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
<b>Inntaksboks på loft er ikke skikkelig festet</b>	
<a href="#">deviation_Inntaksboks på loft er ikke skikkelig festet sk_0_20250121115335.jpg</a>	
Anbefalt løsning	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
Festes	

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

Detaljer			
Avvikskode:	OHH		
Alvorlighetsgrad:	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)		
Status:	Ny		
Sted:	Vinkjeller		
Feilkode:	FEL § 9, 36 16303 - Installasjon som ikke er i bruk, skal enten fjernes eller vedlikeholdes i henhold til gjeldende forskrifter		
Dato registrert:	19.1.2025	Dato lukket:	

Referanse	
Prosjekt:	Even Gaukstad Brimi
Internkontroll:	62691-1
Komponent:	Even Gaukstad Brimi
Sjekkliste:	Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplet
Sjekkpunkt:	Kabler, ledninger og bevegelige ledninger

Ansvarlig	
Saksbehandler:	
Ansvarlig:	
Utbedres:	Internt
Tidsfrist:	-

<b>Rapport</b>	
Avvik registrert	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
<b>Gammel ubrukt installasjon</b>	
<a href="#">deviation_Gammel ubrukt installasjon_0_20250121115337.jpg</a>	
Anbefalt løsning	Jørn Steine 21.1.2025, 12:53
Demonteres	

Status:	Ny		
Dato:		Signatur:	

**FW: Ottadalsvegen 4042**

---

**Fra** even <even@brimiland.no>

**Dato** on. 15.01.2025 12:09

**Til** takst@trebet.no <takst@trebet.no>

Her er mail fra feier om pipen.

Even

---

**From:** Vågheim, Tor-Even <tor-even.vagheim@vaga.kommune.no>

**Sent:** Wednesday, January 15, 2025 11:12 AM

**To:** even <even@brimiland.no>

**Subject:** Ottadalsvegen 4042

Hei.

Ved Ottadalsvegen 4042 vart det sist gjennomført feiing 28. mai 2024 utan avvik. Siste bustadtilsyn ved adressa var den 27. oktober 2020 også dette utan avvik.

Vi har registrert ein feiefrekvens på 1 år og tilsynsfrekvens på 7 år i vårt fagsystem på denne adressa.

Mvh. Tor-Even Vågheim  
Leiar førebyggande avd  
Sel brann- og redningsvesen og Vågå brannvesen

---

**RE: Ottadalsvegen 4042 Opplysninger og modernisering**

---

Fra even <even@brimiland.no>

Dato on. 15.01.2025 12:08

Til takst@trebet.no <takst@trebet.no>

 3 vedlegg (481 kB)

Norsk takst\_egenerklærings skjema utfylt.pdf; 0d94af55-1e44-46cc-bf0b-583f4d94bedb.jpg; 0a814cd4-8abf-4af1-98ea-272aa029c77b.jpg;

1. Vedlagt ligger skjermdump der man ser den årlige forsikringssummen/premien, vi har forsikring gjennom IF på nåværende tidspunkt. Vi har
2. Tilsynsrapport fra feier kommer på separat epost og ett nytt el-tilsyn blir gjennomført en så fort det lar seg gjøre.
3. Byggeår er 1957, ferdig i 1958
4. Kommunen er på saken, men det var ikke sikkert de fant noe fikk jeg beskjed om fordi det var så lenge siden. Får svar så fort jeg vet noe mer om dette.
5. Jobber med saken, Han som snikkret badet er gått bort, men han jobbet for Åsheim Bygg som nå er konkurs. Rørleggerfirmaet er konkurs (Strømstad) og han tar ikke telefonen, Gulvet er lagt av Oddveig Storrвик (Storrвик Service) som er pensjonert. Må bare få tak i Arve Åsheim så har nok det.
6. Her kommer en liste på hva vi har gjort siden vi tok over eiendommen på Ottadalsvegen 4042.
  - 2015:
    - Renoverte kjøkken (ferdig våren 2016)
    - Ny septiktank (glassfibertank) og spredegrøft
    - Renoverte bad
    - Skiftet ut alt elektriske, nytt sikringskap, inntak, jording i hovedhuset samt nytt i uthuset/stall
    - Bygd uthus/stall
  - 2016
    - Graving ute for å legge bekken i rør for å unngå flomskade etc
    - Ny trapp
    - Nytt gulv i trappeoppgang med varmekabler
  - 2018
    - Graving ute for å utvide bruksområde og legge ytterligere 18 meter med rør til bekken for bedre utnyttelse av uteområdet og flomsikring
  - 2019
    - Skiftet ut alle vinduer, verandadør og kjellerdør
    - Skiftet kledning på ¾ vegger og isolert med 20cm trefiberisolasjon
    - Ny veranda
    - Eikeparkett i stue og soverom oppe
  - 2021
    - Renoverte barnerommet i første etasje, nytt gulv (rettet opp gulvet) med varmekabler og parkett



- Nye vinduer i barnerommet
- 2023
  - Etterisolert loftet med 50cm trefiberisolasjon

Ellers har det vært ganske kontinuerlig oppussing med maling, snikkerarbeid osv gjennom hele perioden vi har bodd her.

7. Kommunale avgiftene kommer på cirka 7700 årlig (betaler 638,- i måneden), skal få mer presis dokumentasjon på dette, men den som sitter på dokumentene i kommunen er på kurs i dag.

8. Ingen veikostnader

Egenerklæringen ligger vedlagt, si ifra om jeg har gjort noe feil.

Even Brimi

---

**From:** takst@trebet.no <takst@trebet.no>  
**Sent:** Monday, January 13, 2025 12:15 PM  
**To:** even <even@brimiland.no>  
**Subject:** Sv: Ottadalsvegen 4042

Hei,

Det går fint, da kommer jeg den 23.

Jon Rudi  
91 10 25 49  
Takstingeniør  
[takst@trebet.no](mailto:takst@trebet.no)  
<https://trebet.no/TreBetTakst.html>



---

**Fra:** even <[even@brimiland.no](mailto:even@brimiland.no)>  
**Sendt:** søndag 12. januar 2025 11:23  
**Til:** [takst@trebet.no](mailto:takst@trebet.no) <[takst@trebet.no](mailto:takst@trebet.no)>  
**Emne:** RE: Ottadalsvegen 4042

Hei igjen,

Kunne det passet at vi tok det mot slutten av uken istedenfor den 20.? 23. eller 24. f.eks

Even