Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Våningvegen 1, 2900 FAGERNES
NORD-AURDAL kommune
gnr. 26,26, bnr. 155,158, snr. 0,0

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2213 **Eiendomsverdi ref nr:** LF2072

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid

TAKSTKONTORET
valdres

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningvegen 1, gnr. 26, bnr. 155 og bnr. 158 i Nord-Aurdal kommune. To selveide tomter: én på 1 319 m² til hovedbygget og én på 518 m² til garasjebygget, til sammen 1 837 m². Eiendommen ligger på Fagernes i et område med veletablerte boligeiendommer, i gangavstand til Fagernes sentrum, i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Adkomst via kirkeparkeringen, med gruset adkomstvei og snu- og parkeringsarealer på egen grunn. Tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Registrert hjemmelshaver er Eivind Skogen. Befaringsdato 15.09.2026, rapportdato 29.09.2026, oppdragsnr. 20062-2213. Formål med takseringen er salg. Egenerklæring er ikke gjennomgått, og det er ikke innhentet grunnboksutskrift.

- Tomt
To tilstøtende tomter som begge ligger i hellende terreng, med blant annet forstøtningsmur mot naboeiendommen etter øvre langside. Tomtene er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer iht. kart. Grunnforholdene vurderes å bestå av morenemasser og dels sandgrunn, og det antas benyttet stedlige masser under bygget. Tilkomst skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien, og det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen som også benyttes som parkeringsareal. Tomtearealet er dels opparbeidet med noe grøntarealer og dels naturtomt, og fremstår i dag igjengrodd med behov for opprydding og hogst.

Forhold ved tomten som belaster verdien: Det er registrert horisontalriss i grunnmuren som er symptom på jordtrykk fra massene inntil muren, med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet, og ytterligere undersøkelser anbefales. Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område iht. kommunedelsplan/NVE, og bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning. Det er ikke gitt pålegg om tiltak eller sikring, men ved nye søknadspliktige tiltak må tilstrekkelig trygghet dokumenteres, for eksempel ved eksterne skredanalyser. Det mangler også rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren ut fra dagens krav.

Beregnet tomteverdi er kr 850 000 (normal tomteverdi kr 550 000 + markedstilpasning for beliggenhet kr 300 000).

- Bolig
Enebolig oppført i 1972 i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon, med tilbygg i 1993 som overbygd inngangsparti. Byggeåret er satt til året for gitt byggetillatelse (12.05.1972), og bygget skal dermed følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter på søknadstidspunktet. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: innhentede tegninger viser at innvendig delevegg er fjernet til fordel for større oppholdsrom i begge plan. Endringene anses ikke å kreve søknad om bruksendring. Det er ikke opplyst om håndverkstjenester utført siste fem år.

Boligen er ført opp over to plan med grunnflate i 1. etasje og full sokkeletasje, hvorav underetasjen er innredet som utleieleilighet. Samlet bruksareal er 236 m² (BRA-i 236 m²), fordelt med 123 m² i 1. etasje, 24 m² kjellerrom tilhørende hovedplan og 89 m² i underetasje som utleieleilighet. I tillegg kommer 30 m² åpent/overbygd areal (TBA), fordelt med 5 m² overbygd inngangsparti, 10 m² overbygd gavlterrasse ut for stue i 1. etasje og 15 m² åpent terrasse-/verandaareal ut for stue. Romfordeling: 1. etasje med vindfang, gang, to soverom, vaskerom, bad, kjøkken, spisestue og stue. Kjellerrom med trapperom og lagerrom. Underetasje som utleieleilighet med vindfang, gang, bad/vaskerom, lagerrom, teknisk rom, to soverom, kjøkken og stue.

Fundamenter og grunnmur er utført som utgravd byggegrube ned til fast grunn, med støpte sålefundamenter og støpte gulv samt vegger bygd opp som sandwichvegg med støpt og armert betong mot terreng og innvendig 100 mm ytong-/gassbetong som isolasjonssjikt med pusset overflate. Yttervegger i bindingsverk med stående tømmermannspanel, trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater, mineralullisolasjon, dampsperre og innvendige overflater; trekonstruksjonen er lukket og tilstanden inne i veggen kan ikke vurderes. Taket er saltak bygd opp med selvbærende W-takstoler med kaldloft gjennomgående på hele bygget, tekket med stål -/aluminiumsplater i A-taksprofil. Malte overflater fra byggeår med malingsavflassing på hele taket. Det er ikke etablert noen form for undertak – platene er tekket direkte til bærelekter. Spaltegesimser, og vindskier bygd opp med to utenpåliggende bord av justert kledning. Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør og kroker i stål, med nedløpsrør veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng. Vinduer er 2-lags energiglass i trerammer, dels fastkarm og dels åpningsvinduer, med ett-greps betjeningshendel med to låsetapper, barnesikring og lufteposisjon. Boligen har tre inn-/utganger, alle utadslående: hovedadkomst i 1. etasje med dør med sidefelt i fastkarm, egen adkomst til sokkel og to-fløyet trerassedør.

Innvendig er gulvene belegg i stort sett alle rom i begge plan, parkett i stue i 1. etasje og dels noe råbetong i kjeller. Vegger har malte plater/veggoverflater i samtlige rom i begge plan, dels noe trepanel i kjeller, fliser på bad i sokkel og pussede veggoverflater i kjeller. Himlingene har tak-ess-plater gjennomgående i begge plan, med noe synlige støpte konstruksjoner. Etasjeskillet er frittbærende støpte dekker, som i tillegg er ført ut som fundamenter for gavlterrassen og åpen del av veranda etter nedre langside av stue. Boligen har murt teglsteinspipe med to røkløp, hvorav ett løp er avsluttet i 1. etasje (stue/spisestue) og ett er ført helt ned i sokkelplanet. Det er tilknyttet ildsted i 1. etasje i form av peis og frittstående vedovn, og i sokkelplanet en frittstående peisovn.

Våtrom: vaskerom i 1. etasje med belegg til gulv med sokkeloppkant og malte plater til vegger, med vaskekar i rustfritt stål. Bad i 1. etasje med belegg til gulv med sokkeloppkant og tynnplater til vegger, med gulvmontert toalett, servantskap samt badekar med dusjgarnityr. Bad/vaskerom i underetasjen med helflisede overflater på gulv og vegger og malte plater i himling, med støpt gulv med fliser, fall mot dusjkabinett og forhøyet dørterskel som flomsikring, frittstående sanitærutstyr med dusjkabinett, toalett og vegghengt porselensservant, samt vann- og avløpsuttak for vaskemaskin. Kjøkken i begge enheter er i

Beskrivelse av eiendommen

naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom, med innredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate, og avtrekk ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utvendig.

Tekniske installasjoner: vanninntak ført inn på vaskerom til hovedstoppekran og trykksatte rørføringer med fordelinger til respektive tappepunkter, alle i loddet kobber/kobberstrekk, med vannmåler. Avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg, skjult og nedstøpt i platefundamenter. Varmtvannsbereder på 300 liter fra 1997. Ventilasjon ved naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom, mekanisk avtrekk på bad/våtrom og avtrekk fra kjøkken. Elektrisk anlegg er 230 Volt fra byggeår med 230/3-faset inntak, skrusikringer og jordfeilbryter, ingen kjente påbud. Det er ett sikringsskap i hvert plan, hvert med egen måler for å dele mellom hovedenhet og utleieenhet. Etablert slukkeutstyr og røykvarsler er påvist.

Tilstand — boligen er et rent renoveringsobjekt
Bygget er over 50 år gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Standarden er normal ut fra alder og konstruksjon, men samtlige bygningsdeler er i praksis forbi eller nærmer seg slutten av forventet levetid, og boligen fremstår som et gjennomgående renoveringsobjekt.

Avvik i TG3 (store eller alvorlige avvik):

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: påvist skader og lekkasje i takrennene (rusthull), samt manglende snøfangere. Takvinkel og tekkingstype tilsier krav til snøfangere, og forholdet vurderes mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat kr 20 000–100 000.
Yttervegger: stedlige råteskader i den stående bordkledningen, inkludert endeved, ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og manglende gnagesikring (musetetting). Kostnadsestimat kr 20 000–100 000.
Vinduer: til dels punkterte vinduer, samt sterk slitasje og fuktpåvirkning i blant annet nedre karm på enkelte vinduer. Forventet brukstid er oppbrukt. Kostnadsestimat kr 100 000–200 000.
Balkonger, verandaer og takterrasser: rekkverkshøyde er for lav iht. dagens krav, dels noe løst rekkverk, og påvist utett underliggende tettesjikt med lekkasje inn i stue i sokkelplanet.
Innvendige overflater — vegger og himlinger: fra byggeår med naturlige renoveringsbehov. Påvist fuktskader i takplater på kott/bod i 1. etasje pga. kondens, og skader i himlingsplater i stue i sokkelplanet pga. utett membran på ovenforliggende terrassekonstruksjon.
Innvendig trapp: mangler rekkverk, rekkverksspiler, håndløper på vegg og barnesikringer.
Fuktsikring og drenering: fuktsikring utført iht. dagens anbefalinger er eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon, og det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Redrenering rundt bygget må beregnes, samt utvendig fuktsikringspapp. Kostnadsestimat kr 100 000–200 000.
Vaskerom i 1. etasje: våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav, med dokumentasjon av tettesjikt, våtsone og sluk. Kostnadsestimat kr 100 000–200 000.
Bad i 1. etasje: våtrommet må totalrenoveres, med tilsvarende krav til dokumentasjon. Det er dessuten påvist fuktskade i himlingsplate på badet som følge av lekkasje/kondensering under lufterøret ført opp fra badet.
Avvik i TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking: vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år, og takplaten er fra byggeår og dermed 54 år – forbi lengste teoretiske levetid. Det mangler undertak, slik at kondens fra undersiden av platene vil dryppe av og trekke inn i takisolasjonen. Retekking samt etablering av undertak må påregnes.
Takkonstruksjon/loft: ingen etablert undertak, påviste råteskader i vindskiene på begge gavler, noe fuktmerker ved spikerinnfestingene til plater, og påvist muselort på loftet.
Ytterdører: mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt; nye dører må på sikt beregnes, naturlig sammen med nye vinduer.
Utvendige trapper: påvist mosevekst i trappen og løst rekkverk. Det er også påvist råteskade i nedre del av ytterkledningen på den del som ligger inn mot øvre trappetrinn.
Innvendige gulv: fra byggeår med naturlige renoveringsbehov.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene, ansett som naturlig resultat av belastninger og bruk over tid. Ingen tiltak anses nødvendige.
Pipe/skorsteiner: pipehelle på pipe over tak er fjernet – ny pipehelle bør monteres for å hindre vanninntrenging i pipe og omkringliggende konstruksjoner.
Rom under terreng: påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, med fuktopptrekk og uttørkingssalter (saltutslag/effloresens) på veggflate og langs gulvkant. Dette er en typisk konsekvens av manglende eller sviktende fuktsperre mellom grunnmur og gulv. Sokkelplanet kan stå og benyttes som det gjør i dag, men det kan ikke føres inn vegger eller føres opp gulv som følge av påvist fuktproblematikk. Samtlige kjellervegger ses med fuktgjennomgang som følge av redusert eller manglende utvendig fuktsikring.
Skadedyr: mus på kaldloftet, noe som indikerer aktivitet og risiko for lukt, skade på isolasjon og elektriske installasjoner.
Innvendige vannledninger: kobberrør med loddede/klemte skjøter eldre enn 33 år, med usikker fremtidig funksjon.
Innvendige avløpsrør: avløpsrør i plast over 25 år, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Varmtvannsbereder: 300 liters bereder fra 1997, over 20 år, med usikker fremtidig funksjon.
Grunnmur og fundamenter: horisontalriss som symptom på jordtrykk, med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.
Utvendige vann- og avløpsledninger: TG2 iht. alder.
Kjøkken i begge enheter: naturlige renoveringsbehov iht. alder, med innredning fra byggeår som dels er plassbygd.
Bad/vaskerom i utleieleiligheten: ukjent alder, forutsettes etablert etter år 2000. Sluk i gulv under dusjkabinett, og ukjent om det er benyttet membran eller mansjett. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
Tilliggende konstruksjoner våtrom: hulltaking er ikke foretatt på bad og vaskerom i 1. etasje pga. påviste TG3-forhold, og i underetasjen fordi veggene er utført i murte konstruksjoner. Skjulte fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes, og ytterligere

Beskrivelse av eiendommen

undersøkelser anbefales som en naturlig del av renoveringen. Helse, miljø og sikkerhet: manglende snøfangere, manglende radonmåling og ingen radonsperre, manglende rekkverk og barnesikring i innvendig trapp, manglende sikring på forstøtningsmuren, og at eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Garasje
Frittstående garasjebygg oppført i 1977, oppmålt til 38 m² innvendig bruksareal, bestående av garasje og lagerrom. Bygget har støpte fundamenter med støpt gulv og støpte vegger mot terreng, mens øvrige konstruksjoner er tradisjonelle, stedlig bygde bindingsverkskonstruksjoner i uisolert utførelse. Utvendige fasader har stående tømmermannspanel, og taket er plassbygd saltakskonstruksjon tekket med papp. Det er to vippeporter til garasjerommet samt egen adkomstdør, og bygget er avdelt med et lagerrom med egen utvendig adkomst. Det er bygd inntil noen kaldboder som ikke er oppmålt og ikke inngår i arealberegningen. Det foreligger ikke tegninger for bygget.

Tilstand og konklusjon: Bygget har store skader i takkonstruksjonen som følge av lekkasje og utett tekking. Tekkingen er fra byggeåret, og bygget står i skogsbevokst område hvor tekkingen utsettes for betydelige påkjenninger fra barnåler og mosevekst. Lekkasjene har gjennom lang tid medført omfattende fuktgjennomtrengning i taktro og bærende konstruksjoner, og det er påvist omfattende sopp- og råteangrep i takkonstruksjonen med gjennomgående misfarging, nedbryting og råteskader i både tro, sperrer og lekter. Fukt- og råteskadene er så vidt utbredte at takkonstruksjonen ikke lar seg reparere eller utbedre – den må rives. Tilsvarende skader er påvist i himlings- og veggkonstruksjoner, med langsgående råteskader i bjelker og veggsvill, og det er fuktskader og gjennomtrukne plater i himlingen i tilknyttet rom.

Bygget har en svært redusert teknisk tilstand. De omfattende skadene i takkonstruksjonen er ikke reparerbare, og riving av taket medfører at den bærende treoverbygningen mister sin støtte og ikke kan bevares. Treoverbygget og bindingsverkskonstruksjonen må derfor beregnes revet. Det er kun betongkonstruksjonene som har restverdi, og disse kan fortsatt benyttes som fundament for oppføring av et nytt garasjebygg på stedet, forutsatt at størrelsen anses tilfredsstillende for dagens krav til biloppstilling. Det er i verdiberegningen av bygget hensyntatt at treoverbygget må rives og fjernes, og at dette fordrer økonomiske kostnader. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS 3600 – dette er kun en enkel beskrivelse.

- Uthus (bod)
Frittstående bod, antatt byggeår 1972, oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Taket er en plassbygd saltakskonstruksjon med sperrer, tekket med torv. Bygget har ytterdør av tre og koblet vindu med treramme og smårutet inndeling. Gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag opplagt på lettklinkerblokker direkte mot terreng. Innvendig er det enklere konstruksjoner, og bygget fremstår innredet for lagerformål, med lagerrom som romfunksjon. Boden har ikke målbart areal pga. lavere innvendig himlingshøyde, og det foreligger ikke tegninger for bygget.

Tilstand og konklusjon: Bygget har gjennomgående lav standard, men er jevnlig vedlikeholdt og fremstår brukbart for sitt formål. Fundamenteringen er enkel og direkte til terreng uten frostsikring, noe som gjør konstruksjonen sårbar for fuktpåvirkning fra grunnen. Torvtaket krever større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstyper og nærmer seg grensen for forsvarlig levetid uten utbedring, og den lave himlingshøyden er årsaken til at arealet ikke er målbart. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS 3600 – dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon
Eiendommen er en enebolig fra 1972 med tilbygg fra 1993, over to plan med utleieleilighet i underetasjen, på to selveide tomter på til sammen 1 837 m² sentralt på Fagernes. Boligen har 236 m² bruksareal og 30 m² terrasse- og utearealer, og i tillegg kommer garasje (38 m²) og bod. Beliggenheten er god, med gangavstand til Fagernes sentrum, og eiendommen har et bruksomfang og et potensial som utleieenhet som er attraktivt i et utleiemarked preget av knapphet.

Alle bygg på eiendommen fremstår som rene renoveringsobjekter. Hovedboligen er det klart tyngste punktet. Bygget er over 50 år gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, og samtlige bygningsdeler er i praksis forbi eller nærmer seg slutten av forventet levetid. Det er registrert ni forhold i TG3: skader og lekkasje i takrennene og manglende snøfangere, råteskader i bordkledningen med manglende lufting og gnagesikring, punkterte og fuktpåkjente vinduer med oppbrukt brukstid, lavt og dels løst rekkverk på terrasse med utett tettesjikt som har gitt lekkasje inn i stue i sokkelplanet, overflater fra byggeår med påviste fuktskader i himlingsplater på to steder, manglende sikring i innvendig trapp, fuktsikring og drenering eldre enn 30 år med påvist funksjonssvikt, samt to våtrom som må totalrenoveres. I tillegg kommer et betydelig antall TG2-forhold, herunder at takplaten er 54 år og forbi lengste teoretiske levetid uten etablert undertak, slik at retekking og etablering av undertak må påregnes, råteskader i vindskiene på begge gavler, fuktgjennomgang i samtlige kjellervegger med fuktopptrekk og saltutslag, horisontalriss i grunnmuren som symptom på jordtrykk, mus på kaldloftet, samt vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder og kjøkken i begge enheter som alle er forbi eller nærmer seg forventet levetid.

Forhold som ikke lar seg utbedre med alminnelig vedlikehold, og som må beregnes som større påkostninger: retekking av tak med etablering av undertak, full renovering av drenering og utvendig fuktsikring, utskifting av vinduer og ytterdører, totalrenovering av to våtrom, oppgradering av kjøkken i begge enheter, utskifting av VVS-installasjoner og eldre overflater, samt utbedring av råteskader i kledning og vindskier. I tillegg kommer utbedring av forhold knyttet til personsikkerhet: snøfangere, rekkverk og sikring i trapp, rekkverk på forstøtningsmur, og nødvendig opprydding og hogst på tomten.

Beskrivelse av eiendommen

Meldinger under helse, miljø og sikkerhet som må videreformidles til kjøper: manglende snøfangere med fare for ras av snø og is fra taket, manglende radonmåling og ingen radonsperre, manglende rekkverk og barnesikring i innvendig trapp, manglende sikring på forstøtningsmuren, og at eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommunedelsplan/NVE, hvor nye søknadspliktige tiltak krever dokumentert tilstrekkelig trygghet. Det er ikke foretatt hulltaking mot våtrommene, slik at skjulte fukt- eller råteskader i tilliggende konstruksjoner ikke kan utelukkes – dette bør inngå som en naturlig del av renoveringen.

Verdiansettelse. Tomteverdi er beregnet til kr 850 000 (normal tomteverdi kr 550 000 + markedstilpasning for beliggenhet kr 300 000). Teknisk verdi bygninger er beregnet til kr 1 450 000, hvorav enebolig kr 1 400 000 (normale byggekostnader kr 5 750 000 med fradrag kr 4 330 000), garasje kr 30 000 (normale byggekostnader kr 290 000 med fradrag kr 260 000) og bod kr 20 000. Samlet tomteverdi og teknisk verdi utgjør kr 2 300 000. Stipulerte årlige driftskostnader er kr 32 000.

Markedsverdien er vurdert til kr 1 850 000. Dagens normale salgsverdi er dermed satt noe under eiendommens tekniske verdi, gjennom et skjønnsmessig trekk. Bakgrunnen er at alle bygg er rene renoveringsobjekter, og at en kjøper i tillegg til kjøpesummen må påregne betydelige påkostninger til tak, drenering, våtrom, vinduer og overflater. Det markante fradraget i teknisk verdi for eneboligen – kr 4 330 000 av kr 5 750 000 – reflekterer dette. Garasjen er i praksis verdiløs som bygg ut over betongkonstruksjonens restverdi, siden treoverbygget må rives.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	274 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	236 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Innhentede tegninger viser mindre avvikende forhold på innv. planløsning (Innv. delevegg fjernet til fordel for større oppholdsrom - begge plan).
Ingen endringer som krever søknad om bruksendring.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

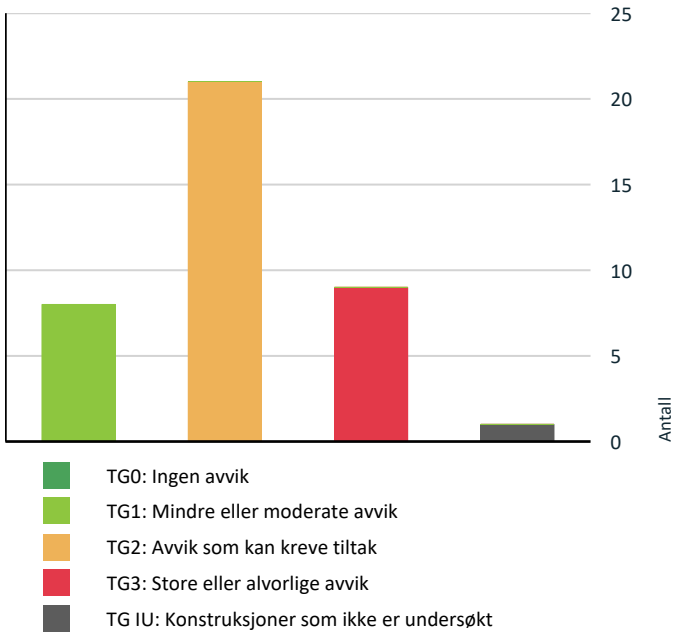
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

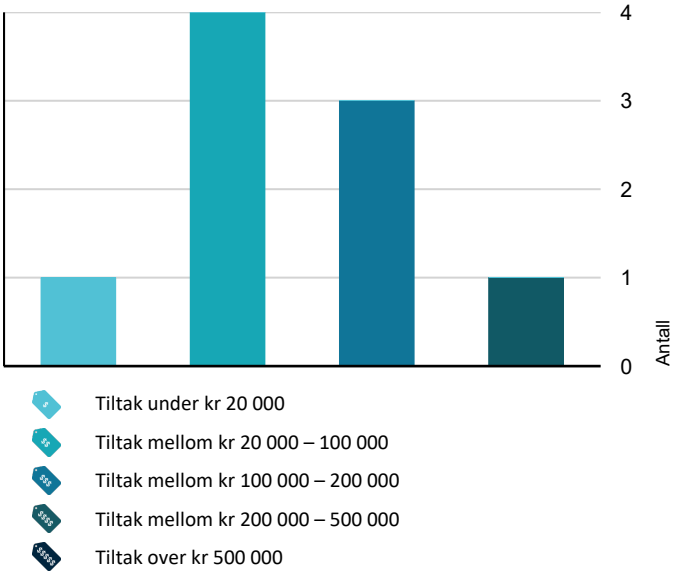
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er påvist skader/lekkasje i takrennene.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist stedlige råteskader i den stående bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist til dels noe punkterte vinduer samt påvist sterk slitasje/fuktpåpkjenninger i bla nedre karm på enklet vinduer.
I tillegg er det ifølge NBI 700.320 at vinduer har en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG3 settes ihht alder og stand samt at forventet brukstid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det ble påvist følgende avvik ved terrasse/verandaer:
- Rekkverkshøyde er for lave i forhold til dagens krav.
- Dels noe løst rekkverk.
- Påvist utett underliggende tettesjikt med påviste lekkasje i stue i sokkelplanet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Fra byggeår - naturlige renoveringsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert rekkverk og rekkverksspiler, håndløper på vegg eller barnesikringer på innvendig trapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U. Etasje - utleieleilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det ses å ikke være etablert noen form for undertaksløsninger, noe som tilsier at event. kondenseringer fra undersiden av platene vil dryppe av i gitte situasjoner og deretter trekke inn i takisolasjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist følgende avvik med konstruksjonen:
- Det er ikke etablert undertak (Se også beskrivelse under taktekking).
- Det er påvist råteskader i vindskiene - begge gavler.
- Det er påvist noe fultmerker ved spikerinnfestingene til plater.
- Det er påvist muselort oppe på loftet.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Påvist mosevekst i trapp.
Påvist løst rekkeverk.
Se ovenstående beskrivelse.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Fra byggeår - naturlige renoveringsbehov.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Pipehelle på pipe over tak er fjernet.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det observeres fuktopptrekk i overgangen mellom betonggulv og grunnmur/såle. Fukttransporten skjer kapillært gjennom betongkonstruksjonen, noe som har medført uttørkingssalter (saltutslag/effloresens) på veggflaten og langs gulvkant. Saltutslagene indikerer at fukt har beveget seg gjennom konstruksjonen over tid og etterlatt mineraler på overflaten ved fordamping. Dette er en typisk konsekvens av manglende eller sviktende fuktsperre mellom grunnmur og gulv, eller vedvarende fuktpåvirkning fra terreng og grunnforhold.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Mus på kaldloft.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

TG2 ihht alder.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Se ovenstående.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Se ovenstående.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Våtrom > U. Etasje - utleieleilighet > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Ukjent alder på våtrommet. Det forutsettes å være etablert etter år 2000.

Våtrom > U. Etasje - utleieleilighet > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk i gulv under dusjkabinett.
Ukjent om det er benyttet membraner eller mansjett.

Våtrom > U. Etasje - utleieleilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > U. Etasje - utleieleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

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

Det er ikke montert rekkverk og rekkverksspiler, håndløper på vegg eller barnesikringer på innvendig trapp.

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår: 1972 Kilde: EDR - Eiendomsregisteret. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Bygget ses godkjent dato 12.05.1972 = 1972 settes som byggeår jfr. forskriftskrav.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

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

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Bygd til overbygd inngangsparti.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med stål/aluminiumsplater - A-taksprofiler.
- Kommentar:
Malte overflater fra byggeår - malingsavflassing ses på hele taket.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det ses å ikke være etablert noen form for undertaksløsninger, noe som tilsier at event. kondenseringer fra undersiden av platene vil dryppe av i gitte situasjoner og deretter trekke inn i takisolasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for slitasje og lekkasjer. Det bør vurderes å skifte eller oppgradere det vanntette sjiktet for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

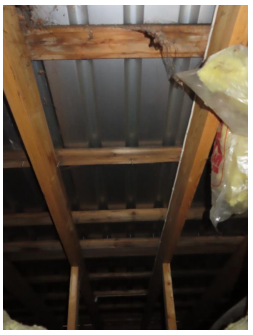
• Det bør vurderes å etablere undertaksløsning for å hindre at kondens fra undersiden av platene trekker inn i takisolasjonen.
Konsekvensen av manglende undertak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Takplaten er fra byggeår og dermed 54 år - forbi lengste teoretiske levetid.
Retekking samt etablering av undertak må påregnes.

Tilstandsrapport



Taktekke fra byggeår - forbi lengste teoretiske levetid.



Ikke etablert undertak - plater er tekket direkte til bærelekter.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/lekkasje i takrennene.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Takrennene bør utbedres eller skiftes for å hindre videre lekkasje og skader på bygningens fasade og grunnmur.
Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det anbefales å ettermontere snøfangere for å imøtekomme forskriftene og de anbefalinger som ligger i preakseptert løsning jfr. at det i utgangspunktet skal være snøfangere på alle tak over 14 grader fall med slik tekking som dette taket har.

Takrennner med beslag og nedløpsrør må beregnes utskiftet.
Dette vil vær een naturlig del å foreta når det skal etableres undertak og ny ytre tekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takrenner med rusthull.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende W-takstoler med kaldloft gjennomgående på hele bygget.
Spaltegesimser.
Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord av justert kledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist følgende avvik med konstruksjonen:
- Det er ikke etablert undertak (Se også beskrivelse under taktekking).
- Det er påvist råteskader i vindskiene - begge gavler.
- Det er påvist noe fultmerker ved spikerinnfestingene til plater.
- Det er påvist muselort oppe på loftet.

Konsekvens/tiltak
• - Det bør etableres undertak for å beskytte takkonstruksjonen mot fukt og vanninntrengning, da manglende undertak øker risikoen for fuktskader og råte i bærende konstruksjoner.
Råteskadede vindskier må skiftes ut for å hindre videre forringelse av underliggende konstruksjoner.
- Fuktmerker ved spikerinnfestingene bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å unngå ytterligere skadeutvikling.
- Muselort på loftet indikerer aktivitet av skadedyr, og det anbefales å fjerne avføring og eventuelle musebol samt iverksette tiltak for å hindre ny inntrenging, da dette kan medføre lukt, helsefare og skade på konstruksjonen.

Se ovenstående avvik med konsekvens.



Råte i vindski.



Fuktmerke i bærelekt ved spikerinnfesting.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader har stående tømmermannspanel.
Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen.
Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av eventuelt loddavvik på ytter- og innervegger.

Fasaden er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist stedlige råteskader i den stående bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Se ovenstående avvik med konsekvens og tiltak.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i kledningen.



Bildet viser underkant av kledningen, hvor denne er montert direkte til bindingsverket uten utlektet luftespalte.
Det er påvist råteskader i endeved på kledningen.
Ukjent om det er etablert/montert musestopp mellom underliggere (Det er påvist muselort på loft - mye taler for at det ikke er etablert).

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer som 2-lags energiglass i trerammer -dels fastkarm, dels åpningsvinduer.
Ett-greps betjeningshendel med to låsetapper, barnesikring og lufteposisjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist til dels noe punkterte vinduer samt påvist sterk slitasje/fuktpåpkjenninger i bla nedre karm på enklet vinduer.
I tillegg er det ifølge NBI 700.320 at vinduer har en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG3 settes ihht alder og stand samt at forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskifting av vinduer med punkterte glass og de som har sterk slitasje eller fuktpåvirkning, spesielt i nedre karm.
Dersom vinduene ikke utbedres, øker risikoen for varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert bokomfort.
Videre vedlikehold og utskifting bør vurderes snarlig, da vinduenes forventede brukstid er oppbrukt.

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Manglende utskifting kan medføre økt varmetap, dårligere inneklima og høyere energikostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på punktert vindu.



Påvist fuktskader i nedre vinduskarm på fastkarmvindu i stue.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har 3 stk inn/utganger:
- Hoveadkomst i 1.etg med dør med sidefelt i fastkarm.
- Egen adkomst til sokkel.
- To-fløyet trerassedør.

Samtlige dører som utadslående.

Vurdering av avvik:

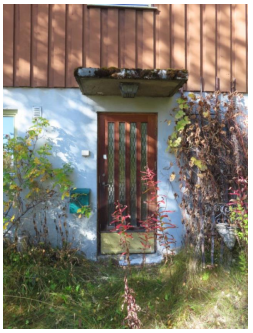
• Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det må på sikt beregnes satt inn nye dører.
Dette som en naturlig del sammen med nye vinduer.

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men det anbefales å vurdere utskifting til nye dører som tilfredsstiller gjeldende energikrav.
Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være økt varmetap og høyere energiforbruk, samt risiko for redusert funksjon og levetid på eksisterende dører.



Hovedinngangsdør - TG2 pga alder.



Dør til sokkelinngang - TG2 pga alder.



To-fløyet terrassedør i stue - TG2.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er samlet 30 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 5 kvm overbygd inngangsparti.
- 10 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue i 1.etg.
- 15 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for stue i 1.etg. .
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 30 kvm.

Overbygd og åpen del ut for stue er etablert med støpte dekkekonstruksjoner og smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det ble påvist følgende avvik ved terrasse/verandaer:
- Rekkverkshøyde er for lave i forhold til dagens krav.
- Dels noe løst rekkverk.
- Påvist utett underliggende tettesjikt med påviste lekkasje i stue i sokkelplanet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde bør økes til å tilfredsstille gjeldende krav for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Løst rekkverk må festes og sikres for å unngå fare for personskade.

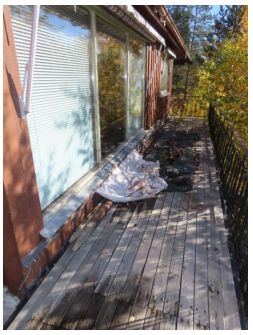
Utett tettesjikt under terrasse/veranda bør utbedres for å hindre videre vanninntrenging, som kan føre til fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner, samt lekkasjer inn i stue i sokkelplanet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

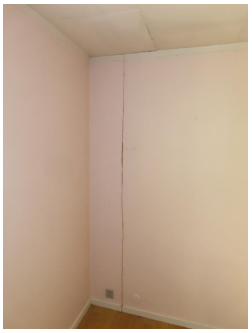
Tilstandsrapport



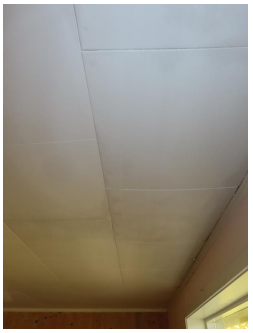
Støpt dekke med smijernsrekkverk.



Dekl av åpen veranda.
NB: Merk påvist oppfuktet tregulv inne ved vegg. Lekkasje i underliggende tekking -



Påvist venninntrengning inn eo stue i sokkelplanet pga utett unertekking på veranda.



Fuktskader i takplater i himling i stue i sokkelplanet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp til veranda.
- Kommentar:
Trappen er etablert/støpt som del av byggets støpte etasjeskille.

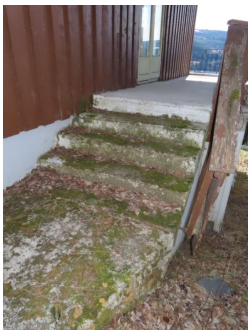
Vurdering av avvik:
• Påvist mosevekst i trapp.
Påvist løst rekkeverk.
• Se ovenstående beskrivelse.

Konsekvens/tiltak
• Mosevekst bør fjernes for å hindre fuktskader og forringelse av betongen.

Løst rekkverk må festes eller utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Se ovenstående beskrivelse.

Tilstandsrapport



Utv. trapp - mosegrodd.
Løst rekkverk.
NB: Se også råteskadert i nedre del av ytterkledningen på del av denne osm ligger inn mot øvre trappetrinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Varierende materialvalg på de forskjellige rom.
- Gulv:
Belegg stort sett i alle orm i begge plan.
Parkett i stue i 1.etg.
Dels noe råbetong i kjeller.
- Kommentar:
Overflater fra byggeår - naturlige renoveringsbehov.

Vurdering av avvik:
• Fra byggeår - naturlige renoveringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene er fra byggeåret og har naturlige renoveringsbehov. Det anbefales oppgradering eller utskifting av gulv der det er behov, for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Manglende oppgradering kan medføre økt slitasje, redusert komfort og risiko for fremtidige skader.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskfting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malte plater/veggoverflater stort sett på samtlige rom i begge plan.
Dels noe trepanel i kjeller.
Fliser på bad i sokkel.
Pussede veggoverflater i kjeller.
- Himlinger:
Tak-ess plater gjennomgående i begge plan.
Noe synlige støpte konstruksjoner.
- Kommentar:
Overflater fra byggeår - naturlige renoveringsbehov.

Vurdering av avvik:
• Fra byggeår - naturlige renoveringsbehov.

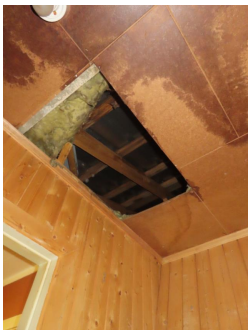
Konsekvens/tiltak
• Overflatene er fra byggeåret og har naturlig behov for oppgradering. Det anbefales å vurdere renovering for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere slitasje eller skader over tid.

1. Det er påvist fuktskader i takplater inne på kott/bod i 1.etg pga kondens.
2. Det er påvist skader i himlingsplater i stue i sokkelplanet pga utett memebran på ovenforliggende terrassekonstruksjon.

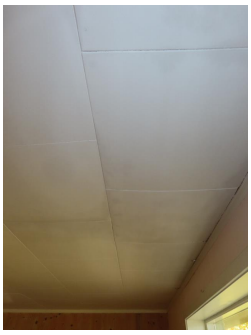
• Overflatene er fra byggeåret og har naturlige behov for oppgradering. Det anbefales å gjennomføre nødvendig renovering for å opprettholde funksjon og estetikk, samt redusere risikoen for ytterligere slitasje og eventuelle følgeskader.

Se ovenstående vedr. påviste skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskader i himlingsplater inne på bod/kott, hvor det er etablert tilkomst til kaldloftet.
Skader på plater som følge av kondensering (dette antas pga at det ikke er etablert noen form for luke med tettende eller isolerende funksjoner).



Fuktskader i takplater i stue i sokkelplanet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Frittbærende, støpte dekker som etasjeskille mellom u.etg g 1.etg.
- Kommentar:
Dekket ses i tilleg ført ut som fundamenter for bla gavlterrassen og åpen del av veranda etter nedre langside av stue.
Oppforet gulv i 1.etg.
Nedforet himling i sokkelplanet.
Dels noe synlige dekkekonstruksjoner i kjellerrommene.

Vurdering av avvik:

• Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

Se ovenstående.



Del av støpt dekke.

Radon

Beskrivelse

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

Preaksepterte ytelser
Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
b. som står i vann
c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne boligen er bygd i 1972 og har støpt gulv itl grunn, hvor det da ikke var videre krav til tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke foreligger dokumentasjon på radonforebyggende tiltak. Uten måling er det usikkerhet knyttet til om innemiljøet har helseskadelige radonverdier, noe som kan medføre økt helserisiko for beboere.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murtteglsteinspipe med 2 stk røkløp, hvorav ett lø er avsluttet i 1.etg (stue/spisestue), og en er ført helt ned i sokkelplanet,
1.etg med tilknyttet ildsted i form av peis og frittstående vedovn.
Sokkelplanet med tilknyttet frittstående peisovn.
- Kommentar:
Det er ikke kjent om det er noen form for offentlige pålegg på pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:
• Pipehelle på pipe over tak er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres ny pipehelle for å hindre vanninntrenging i pipen og omkringliggende konstruksjoner.
Manglende pipehelle medfører økt risiko for fuktskader og forringelse av pipens levetid.

Se ovenstående beskrivelse.



Peis i stue 1.etg.



Vedovn i spisestue.



Sotluke til ett av pipeløpene.



Sotluke til pipe ført ned i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det observeres fuktopptrekk i overgangen mellom betonggulv og grunnmur/såle. Fukttransporten skjer kapillært gjennom betongkonstruksjonen, noe som har medført uttørkingssalter (saltutslag/effloresens) på veggflaten og langs gulvkant. Saltutslagene indikerer at fukt har beveget seg gjennom konstruksjonen over tid og etterlatt mineraler på overflaten ved fordamping. Dette er en typisk konsekvens av manglende eller sviktende fuktsperre mellom grunnmur og gulv, eller vedvarende fuktpåvirkning fra terreng og grunnforhold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Sokkelplanet kan stå og benyttes som den gjør pr. dd.
(Kan ikke fore inn vegger eller fore opp gulv som følge av påvist fuktproblematikk/fuktgjennomgang i konstruksjonene).
Det må beregnes redrenert rundt bygget samt at det må beregnes lagt på utv. fuktsikringspapp (Det ses fuktsikringspapp på deler av bygget pr. dd - ukjent hvor lang ned den er etablert).

Se ovenstående avvik og konsekvens.



Det observeres fuktopptrekk i overgangen mellom betonggulv og grunnmur/såle. Fukttransporten skjer kapillært gjennom betongkonstruksjonen, noe som har medført uttørkingssalter (saltutslag/effloresens) på veggflaten og langs gulvkant. Saltutslagene indikerer at fukt har beveget seg gjennom konstruksjonen over tid og etterlatt mineraler på overflaten ved fordamping. Dette er en typisk konsekvens av manglende eller sviktende fuktsperre mellom grunnmur og gulv, eller vedvarende fuktpåvirkning fra terreng og grunnforhold.



Samtlige kjellervegger ses med fuktgjennomgang som følge av redusert/manglende utv. fuktsikring.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene - kjeller og 1.etg som stedlig bygde/tilpassede tretrapper.
Malte overflater.
- Kommentar:
Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer
med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner.
Det skal merkes at det mangler både rekkverk, rekkverksspiler og håndløper samt barnesikringer i trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk og rekkverksspiler, håndløper på vegg eller barnesikringer på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk, rekkverksspiler, håndløper på vegg og barnesikringer bør monteres for å lukke avviket og ivareta sikkerheten i trappen.

Konsekvensen av manglende sikring er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Se ovenstående avvik og konsekvens.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Interntrapp mellom kjeller og 1.etg.
- Kommentar:
Det mangler sikringsfunkjsoner vurdert opp mot dagens forskriftskrav.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Besiktigelse inne på kaldloftet viste muselort, noe som tilsier at det er mus i konstruksjonen.
- Kommentar:
Se også kommentar under takkonstruksjon/kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Mus på kaldloft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å hindre mus i å komme inn på kaldloftet, for eksempel ved å tette åpninger og vurdere bruk av feller eller skadedyrfirma.
Konsekvensen av mus i konstruksjonen er økt risiko for lukt, skade på isolasjon og elektriske installasjoner, samt potensiell spredning av sykdommer.

Se ovenstående.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg til gulv med sopkkleoppkant.
Malte plater til vegger.
Sanitært ytstyr med vaskekar i rustfritt stål.
- Kommentar:
Rommet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Del av vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:
• Se ovenstående.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner, da det ikke er foretatt hulltaking. Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt risiko for skjulte fukt- eller råteskader som kan utvikle seg over tid.
Dette vil være en naturlig del ved renovering av boligen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.
Dette vil være naturlig å gjennomføre ved renovering av boligen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med belegg til gulv med sokkeloppkamnt til vegg.
Tynnplater til vegger.

Sanitært utstyr med gulvmontert toalett, servantskap samt badekar med dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad fra byggeår.



Fuktskade i himlingsplate på bad som følge av lekkaje/kondensering undt lufterøret som er ført opp fra bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

• Se ovenstående.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner, da det ikke er foretatt hulltaking. Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt risiko for skjulte fukt- eller råteskader som kan utvikle seg over tid.
Dette vil være en naturlig del ved renovering av boligen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.
Dette vil være naturlig å gjennomføre ved renovering av boligen.

U. ETASJE - UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrom i sokkelplanet anses som noe nyere i forhold til byggeår, og består av helflisede overflater - gulv og vegger.
Frtittstående sanitærutstyr med dusjkabinett og toalett samt vegghengt porselenssservant.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.
Panelovn på vegg som tilleggsvarme.

Vurdering av avvik:

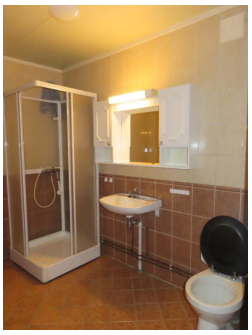
• Ukjent alder på våtrommet. Det forutsettes å være etablert etter år 2000.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på når våtrommet er etablert og hvilke arbeider som er utført. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Rommet kan benyttes som det står, men det gjøres oppmerksom på at forandring i bruk kan medføre skjulte feil og mangler.

Tilstandsrapport



Bad i sokkelplanet med fliser på gulv og vegg.
Frittstående sanitærutatyr.

U. ETASJE - UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Helflisede veggoverflater.
Malte plater i himlinger.

U. ETASJE - UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med fliser.
Fall på gulv mot dusjkabinett samt forhøyet dørterskel som flomsikring.

U. ETASJE - UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpt gulv med fliser, hvor det ihht renoveringsårets (etter år 2000) minstekrav forutsettes å ligge/være etablert med smøremembran til betongen med overliggende fliser - skal være vannsikre konstruksjoner jfr. forskriftskrav (Er ikke verifisert pga skjult konstruksjon og ingen dokumentasjon).
Fliser til vegger.
Sluk i gulvet under dusjkabinettet (Plastsluk).
- Kommentar:
En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.

Vurdering av avvik:
• Sluk i gulv under dusjkabinett.
Ukjent om det er benyttet membraner eller mansjett.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og eventuell mansjett rundt sluket. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er i henhold til forskriftskrav, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Se ovenstående.

U. ETASJE - UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Frtittstående sanitærutstyr med dusjkabinett og toalett samt vegghengt porselenssservant.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

U. ETASJE - UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, - elektrisk vifte i yttervegg for avtrekksventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

U. ETASJE - UTLEIELEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da samtlige vegger og konstruksjoner er ført opp i murte konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom med kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter samt laminat benkeplate.
Evalet oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag med oppvaskkum, avrenningsplate samt utslagsvask.
Frittstående hvitevarer.
Fliser på vegg mellom over og underskap.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.
Merk at innredningen er fra byggeår og at skapene dels er plassbygde.

Vurdering av avvik:

• Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet bør vurderes for oppgradering eller utskifting, da alder og slitasje kan medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for fremtidige skader eller feil.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskfting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder.
Det er i teknisk beregning foretatt ett trekk for slit og elde.



Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.



Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

U. ETASJE - UTLEIELEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom med kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter samt laminat benkeplate.
Evalet oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag med oppvaskkum, avrenningsplate samt utslagsvask.
Det er ikke etablert hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet bør oppgraderes eller renoveres for å sikre funksjonalitet og tilfredsstille dagens krav.
Konsekvensen av manglende oppgradering er redusert brukervennlighet, økt risiko for slitasje og eventuelle skjulte skader som følge av alder.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskfting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder.
Det er i teknisk beregning foretatt ett trekk for slit og elde.



Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

U. ETASJE - UTLEIELEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på vaskerom til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.
Vannmåler.
Gulv i vaskerommet med sluk.

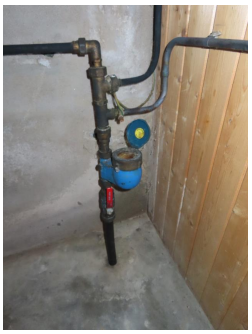
Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Se ovenstående beskrivelse med konsekvens og tiltak.



Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
- Kommentar:
Avløpsrør ligger skjult og som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

- Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer, tette rør og andre skader.

Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av tilstanden, samt å planlegge for utskiftning på sikt for å unngå plutselige driftsavbrudd eller vannskader.

Se ovenstående beskrivelse med konsekvens og tiltak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på vaskerommet/teknisk rom til 300 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Vannmåler.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Se ovenstående beskrivelse med konsekvens og tiltak.

Tilstandsrapport



300 liters varmtvannsbereder fra 1997.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.
230/3-faset inntakssikringer - skrusikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.
- Kommentar
Ett sikringsskap i hvert plan - hver med sin egen måler for å dele på hovedenheten og utleieenheten.



Sikringsskap for egen boenhet.
1.etg.



Sikringsskap for egen boenhet.
Sokkelleilighet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det er påvist etablert slukkeutstyr og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser.

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og
manglende fuktsikringer i gulv og vegg.
Muren ses utvendig med endel avskallinger og dels noe frostskader og mindre sprekkdannelser.

Tilstandsgrad:
Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det antas at muren har utvendig fuktsikringer i form av asfaltemulsjon/smøreasfalt (Gudrong - asfaltbitumen) fra byggeår med senere tilført platonplast, hvor denne ses dels over terreng utv.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

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

- Kommentar:
I grunnmurer og gulvkonstruksjoner fra denne perioden (ca. 1970□tallet) er det vanlig å registrere noe fuktopptrekk fra grunnen i støpt såle og ringmur. Dette skyldes byggeteknisk utførelse og materialbruk som var vanlig på oppføringstidspunktet, hvor kapillærbrytende sjikt og aldringsbestandige fuktsperrer i plast ikke var etablert praksis.

Eventuell registrert fuktpåvirkning vurderes som et normalt utslag av alder og byggemetode, og ikke nødvendigvis som tegn på skade eller funksjonssvikt på event. dreneringssystemer. Det er ikke registrert direkte vanninnsig eller synlige symptomer på aktiv/pågående fuktproblematikk med unntak av de påviste forhold.

Bygningsdelen gis TG 3, hvor dette i hovedsak er relatert til påviste forhold jfr. alder og konstruksjonsprinsipp – ikke nødvendigvis påvist skadeomfang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Utgravd byggegrube ned til fast grunn.
Støpte sålefundamenter og støpte gulv samt vegger bygd opp som en sandwichvegg med støpt og armert betong mot terreng og innvendig med 100 mm ytongstav/gassbetong som isolasjonssjikt med pusset overflate.
Fundamentene er da ført ned og inn i terrenget.
Pussede overflater utvendig.
Dels noe pussede overflater innvendig.
Innforet og tilleggsisolert i borom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak

- Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilfredsstillende drenering (og isolering av muren utv) for å redusere risikoen for videre setningsskader og sprekkdannelser.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Terrengmur i støpt utførelse etter øvre langside av bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.
Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt (Er pr. dd igjengrodd, hvor det trengs større tiltak for å rydde/pynte denne).

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.
• Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.
- Kommentar:
Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

Se ovenstående.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger, hvorav disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.
- Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:
• TG2 ihht alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på anleggets alder, da dette kan medføre økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder kamerainspeksjon eller tilstandsvurdering ved mistanke om feil, for å unngå uforutsette skader og kostnader.

Se ovenstående beskrivelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk og rekkverksspiler, håndløper på vegg eller barnesikringer på innvendig trapp.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Rekkverk, rekkverksspiler, håndløper på vegg og barnesikringer bør monteres for å lukke avviket og ivareta sikkerheten i trappen.

Konsekvensen av manglende sikring er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

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

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Påviste fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.
- Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående garasjebygg oppført i 1977, og måler ihht stedlileg måltagninger 38 m² innvendig bruksareal, bestående av garasje og lagerrom.

Bygget har støpte fundamenter med støpt gulv og støpte vegger mot terreng, mens øvrige konstruksjoner er utført som tradisjonelle, stedlig bygde bindingsverkskonstruksjoner i uisolert utførelse. Utvendige fasader har stående tømmermannspanel, og taket er plassbygd saltakskonstruksjon tekket med papp. Det er to vippeporter til garasjerommet samt egen adkomstdør, og bygget er avdelt med et lagerrom med egen utvendig adkomst.

Tilstand:
Bygget har store skader i takkonstruksjonen som følge av lekkasje og utett tekking. Tekkingen er fra byggeåret, og bygget står i skogsbevokst område hvor tekkingen utsettes for betydelige påkjenninger fra barnåler og mosevekst. Lekkasjene har gjennom lang tid medført omfattende fuktgjennomtrengning i taktro og bærende konstruksjoner, og det er påvist omfattende sopp- og råteangrep i takkonstruksjonen med gjennomgående misfarging, nedbryting og råteskader i både tro, sperrer og lekter. Fukt- og råteskadene er så vidt utbredte at takkonstruksjonen ikke lar seg reparere eller utbedre – den må rives. Tilsvarende skader er påvist i himlings- og veggkonstruksjoner, med langsgående råteskader i bjelker og veggsvill, og det er fuktskader og gjennomtrukne plater i himlingen i tilknyttet rom.

Konklusjon:
Bygget har en svært redusert teknisk tilstand. De omfattende sopp- og råteskadene i takkonstruksjonen er ikke reparerbare, og riving av taket medfører at den bærende treoverbygningen mister sin støtte og ikke kan bevares. Treoverbygget og bindingsverkskonstruksjonen må derfor beregnes revet.
Det er kun betongkonstruksjonene som har restverdi, og disse kan fortsatt benyttes som fundament for oppføring av et nytt garasjebygg på stedet, forutsatt at størrelsen anses tilfredsstillende for dagens krav til biloppstilling. Det er i verdiberegningen av bygget hensyntatt at treoverbygget må rives og fjernes, og at dette fordrer økonomiske kostnader.

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



Bod



Anvendelse
Bodrom

Byggeår
1972

Kommentar
Antatt byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående bod oppført i bindingsverk, kledd med stående tømmermannspanel i utførelse tilpasset byggets alder og formål. Taket er en plassbygd saltakskonstruksjon med sperrer, tekket med torv. Bygget har ytterdør av tre og koblet vindu med treramme og smårutet inndeling. Gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag, opplagt på lettklinkerblokker direkte mot terreng.

Innvendig er det enklere konstruksjoner.
Bodens areal er 5 m², og bygget fremstår innredet for lagerformål.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

236 m²/236 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Gang, 4 Soverom, Vaskerom, Bad, 2 Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Trapperom, 2 Lagerrom, Bad/vaskerom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

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	**1 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 850 000**

Markedsvurdering
Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		32 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**32 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 330 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**30 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 450 000**

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.		550 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

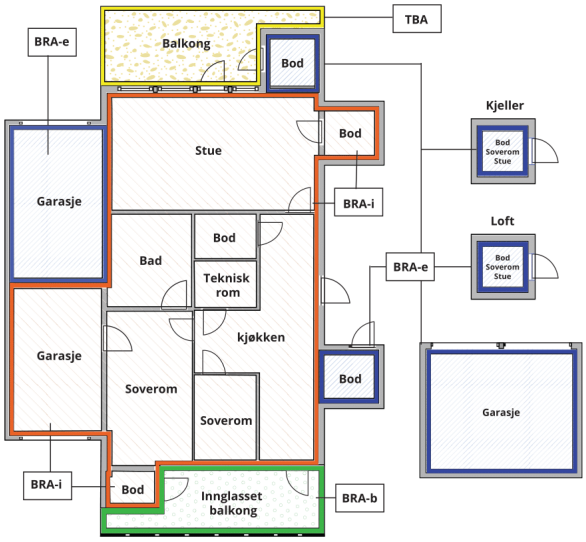
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	123			123	30
Kjellerrom tilhørende hovedplan	24			24	
U. Etasje - utleieleilighet	89			89	
SUM	**236**				**30**
SUM BRA	**236**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, vaskerom, bad, kjøkken, spisestue, stue		
Kjellerrom tilhørende hovedplan	Trapperom, lagerrom		
U. Etasje - utleieleilighet	Vindfang, gang, bad/vaskerom, lagerrom, teknisk rom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 30 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 5 kvm overbygd inngangsparti.
- 10 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue i 1.etg.
- 15 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for stue i 1.etg. .
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 30 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Innhentede tegninger viser mindre avvikende forhold på innv. planløsning (Innv. delevegg fjernet til fordel for større oppholdsrom - begge plan).
Ingen endringer som krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

Garasjerommet måler 38 kvm.
Det er bygd inntil noen areal kaldboder - disse er ikke oppmål og ligger ikke inne i ovenstående beregning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

Romfordeling

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

Kommentar

Boden har ikke målbart areal pga lavere innv. himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	26	155		0	1319 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Våningvegen 1

Hjemmelshaver
Skogen Eivind

Kommentar
Tomten er bebygd med enebolig.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	26	158		0	518 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Våningvegen

Hjemmelshaver
Skogen Eivind

Kommentar
Tomten er bebygd med garasje.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Våningvegen 1 og ligger på Fagernes i et område med veletablerte boligeiendommer.
Gangavstand til Fagernes sentrum.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kirkeparkeringen.
Gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer på egen grunn.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Kommentar:
Merk alder og tilstand på private stikkledninger (Ukjent, ligger nedgravd).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
- Kommentar:
Merk alder og tilstand på private stikkledninger (Ukjent, ligger nedgravd).

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen består av 2 stk tomter - en til hovebdygget på 1319 kvm og en til garasjebygget på 518 kvm.
Begge tomtene ligger i hellende terreng, med bla forstøtningsmur mot naboeiendommen etter øvre langside.
- Kommentar:
Tomtearealet fremstår gjengrodd og med behov for opprydding/hogst.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder



Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen i garasje.



Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen i garasje.



Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen i garasje.



Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen i garasje.