

Tilstandsrapport



Enebolig



Bagnslinna 15 , 2930 BAGN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 37, bnr. 25

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 19145-1384

Referansenummer: XT7898

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolighuset er oppført ca 1960 sammen med annet bygg. Tidligere betegnet som rekkehus. Bygget er delt opp i nyere tid av nåværende eier.. Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler dette. Gjeldene krav til boligbebyggelse ved byggeår var noe annerledes enn det som gjelder pr i dag. Bygget har derfor en del kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, brannskiller utforming og dimensjonering.

Bygget har våtrom med enkle løsninger. Det er vurdert at det er benyttet uegnede materialer i våtsoner, ukjent membranløsning vegger. Det er avvik på fallforhold og høyde mellom topp sluk og dørterskel i forhold til krav ved etablering i 2019.

Det er registrert aktivitet av mus i kjeller

Bolighuset har en del tg2 punkter utløst av alder. Bygningsdelene kan likevel ha normal funksjon i noe tid.

Det er registrert noe tg3 punkter blant annet på , terrengutforming, rekkverk trapper og terrasser. Pipe er gitt tg3 grunnet røykrør inn gjennom luftekanal.

Godkjente byggetegninger er ikke fremvist. Det har tidligere vært innredet bolig i kjeller. Denne ble skadet under flommen Hans. I etterkant ble innredning revet og sanert. Gjenoppbygging ble ikke gjennomført. Kontaktperson opplyser at vannspeil ved hendelsen stod godt over innvendig gulv. Det er ikke godkjent å innrede kjeller som boenhet. Dette er heller ikke aktuelt grunnet byggemåte og beliggenhet.

Boligbygget har bygningsdeler og konstruksjoner med alder på ca 65 år. Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes.

For detaljer vises det til beskrivelse av konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takteking av takplater av metall. Etsjiktstekking.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper i tillegg til noen områder med eternitplater.. Bygget har takkonstruksjon med sperrer/ undergurter med saltak utforming og innvendig flat himling. Kaldtloft over himlinger. Isolering antatt å være mineralull.

Hovedetasje har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

I kjeller er det vinduer med pvc karmer og isolerglass fra ca 2019.

Ytterdør inngang består av dør med malte overflater, isolert dørblad små vindusfelt og sylindrelås.

Terrassedører med brystning med glassfel. Dører har malte overflater. Normal funksjon ved befaringen.

På stuesiden av bygget er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktope på del av terrasse med takoverbygg.

Det er trapp til hovedinngang av betong. Mot kjeller er det betongtrapp langs gavlvegg. Fra terrasse er det tretrapp ned på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett og laminatgulv i hovedetasje.

Vegger har overflater av panel og plater. Malte overflater.

Himlinger har overflater av plater og panel, malte overflater.

I kjeller er det vegger er det vegger murt med betong/ lettbetongstein. Betonggulv på grunn.

Himling med plater under etasjeskiller.

Kjeller er å se på som råkjeller uten innredede rom.

Bygget har betonggulv på grunn i kjeller og trebjelkelag mellom etasjer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.

Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lav/ middels.

Bygget har murt pipe med luftekanal på siden. Det er sotluke i kjeller. Peisovn og vedovn tilkoblet pipe i hovedetasje.

Kjeller med murvegger. Tidligere innlekting vegger er fjernet i forbindelse med sanering etter flomskade ved uværet Hans.

Dører med trekarmer. Noe dørblad med glatte flater og noe med speilprofiler. Malte overflater. Normal funksjon ved befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad opplyst renoveret 2019.

Belegg på gulv. Trepanel på vegger.

Rommet har overflater på vegger av trepanel. Homling med plater.

Gulvoverflate av belegg med oppbrett på vegg bak trepanel.

Det er sluk i gulv bestående av plastsluk. Membran/ tettesjikt våtsone gulv består av belegg lagt ned i sluk med klemring.

Det er innredning med nedfelt servant, malte fronter skapdører.

Videre er det gulvmontert wc og dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt.

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Målinger er gjennomført og viser måleresultat på 14,8 vektprosent, målt i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter med profiler.. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Overskap med noe vitrineskap med glassfelt i dører. Innredningen er levert av IKEA. I hovedsak integrerte hvitevarer.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har vannrør med rør i rør system med koblingsskap med drenering til gulv i kjeller

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.

Varmtvannstank er plassert i kjeller

Bygget har elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Det er noe skjult ledningsnett og noe åpent ledningsnett. Belysning med taklamper, noe panelovner.

Det er montert røykvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av Elve-/

bekkavset.,uspesifisert i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Ukjent utførelse drenering

Bygget har fundament med kjellermur murt betong/

lettbetongstein., Ingen opplysninger om det er etablert såle under muren eller om muren er satt rett på grunn. Betonggulv inne i mur. Innside mur er stedvis pusset. Betonggulv i carport/ overbygg ved inngang.

Terreng med gressdekke og naturlig vegetasjon.

Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Rørøplegg avløp ikke synlig. Vurdert ut fra alder.

Kommunal vanntilknytning hvor leverandøren jevlig sjekker vannkvalitet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Det er tilbygd terrasser med høyde over terreng på over 1 meter. Dette er søknadspliktig tiltak. Ikke dokumentert omsøkt.

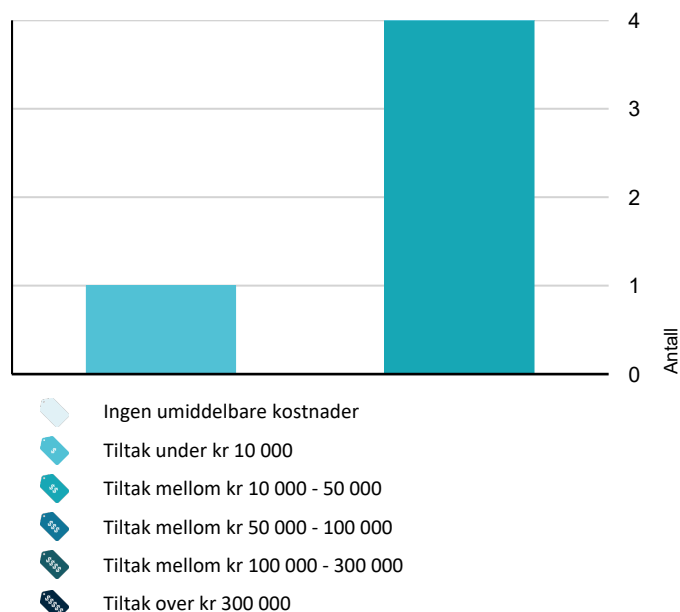
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen med representant for eier tilstede.

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

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.
Kaldtloft er ippe inspisert grunnet manglende tilgang.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

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

Eier/ rekvirent har gitt opplysninger om byggeår, og annen informasjon om eiendommen.
Årlige kostnader er stipulert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Opplyst av eier og i tidligere takst

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 65 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Noe nye vinduer i underetasje
2019	Modernisering	Nytt bad og ny kjøkkeninnredning
2019	Modernisering	Noe nytt elanlegg. Nytt vann og avløpsrørlegg inne i bygget.
2019	Ombygging	Ombygd ved at sammenføring med nabobygg er fjernet slik at bygget ble frittstående.
2019	Tilbygg	Ny terrasse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking av takplater av metall. Etsjiktstekking.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking med et sjikt vil i perioder avgi kondensvann på undersiden av tekking, denne vil dryppe ned på underliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Tiltak med bytte av tekking og etablering av undertak bør vurderes.



TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Vurderes montering av snøfangere for eksempel ved inngang eller terrasse må det sjekkes ut at konstruksjonen tåler eventuelle nye påkjenninger.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper i tillegg til noen områder med eternitplater..

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 65 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder. Eternitplater inneholder asbest. Noe plater med sprekker/ riss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tiltak på eternitkledning må gjennomføres av foretak med kompetanse på dette. Må behandles som spesialavfall.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon med sperrer/ undergurter med saltak utforming og innvendig flat himling. Kaldtloft over himlinger. Isolering antatt å være mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangler tilgang til kaldtloft ved befaringen, dette er ikke inspisert. Ikke dokumentert lastdimensjonert konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Forbedring av lufting og isolering av konstruksjonen bør vurderes for å forebygge varmegjennomgang/ kondensering og mulig skadeutvikling. Ut fra byggemåte må en vurdere behov for snømåking av tak gjennom vinteren.



! TG 2 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

I kjeller er det vinduer med pvc karmen og isolerglass fra ca 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Mangler vannbrett eller lignende tiltak under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Vinduer

Hovedetasje har vinduer med trekarmen, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

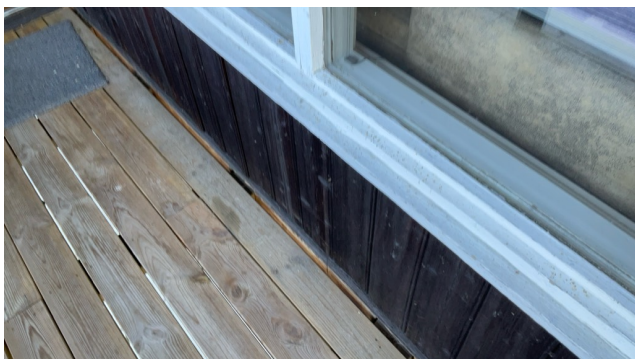
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert enkeltvinduer som tar i karm/ er trege å åpne. Eldre vinduer med noe utidsmessig funksjon.

Konsekvens/tiltak

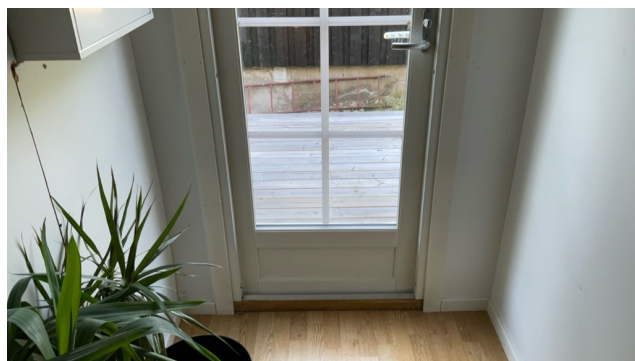
- Andre tiltak:

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



TG 1 Dører

Ytterdør inngang består av dør med malte overflater, isolert dørblad små vindusfelt og sylinderlås. Terrassedører med brystning med glassfel. Dører har malte overflater. Normal funksjon ved befaringen.



Tilstandsrapport

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På stuesiden av bygget er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament. Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktoptopp på del av terrasse med takoverbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

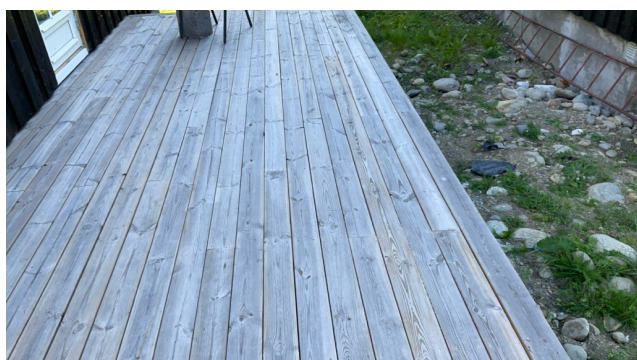
Mangler rekkverk på deler av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk med store åpninger må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Utvendige trapper

Det er trapp til hovedinngang av betong. Mot kjeller er det betongtrapp langs gavlvegg. Fra terrasse er det tretrapp ned på terrenget.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp fra terrasse mangler rekkverk. Trapp inngang har kun håndløper på stolper, åpent under håndløper. Mangler håndløper mot kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett og laminatgulv i hovedetasje. Vegger har overflater av panel og plater. Malte overflater. Himlinger har overflater av plater og panel, malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

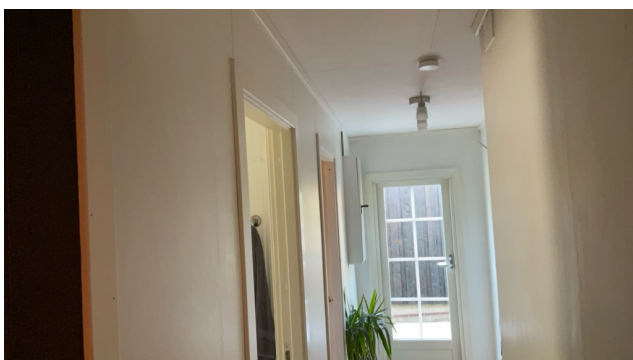
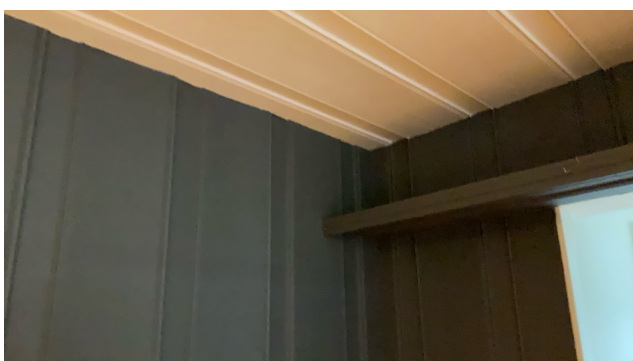
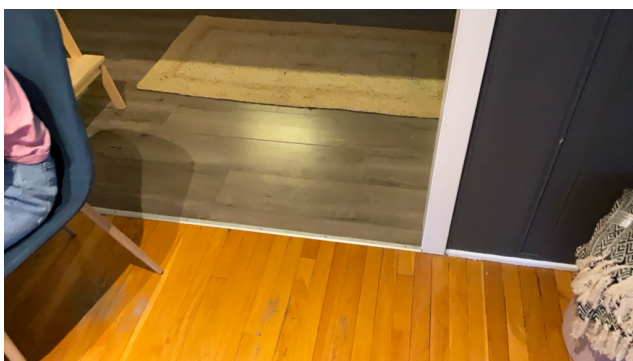
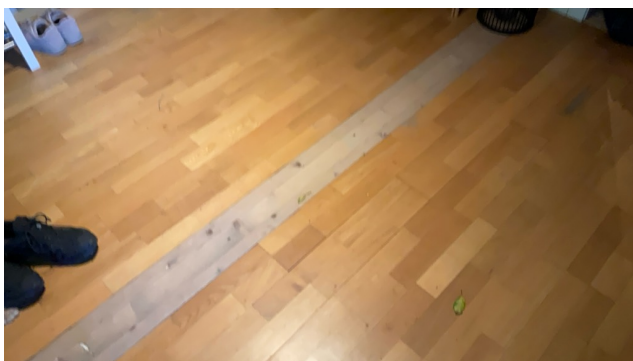
Tilstandsrapport

Noe overflater gulv hvor delevegger er fjernet. Her er det felt inn annen gulvtype enn hovedgulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eksisterende løsning vil fungere men avviker visuelt.



I kjeller er det vegger er det vegger murt med betong/ lettbetongstein.

Betonggulv på grunn.

Himling med plater under etasjeskiller.

Kjeller er å se på som råkjeller uten innredede rom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe tegn til fuktopptrekk og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak med rengjøring/ lokal utbedring må forventes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har betonggulv på grunn i kjeller og trebjelkelag mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Noe saltutslag betonggulv kjeller.

Høydeforskjeller på innvendige gulv målt i stue/ gang på utvalgt målepunkt. Da rommene er møblert kan det finnes andre avvik som ikke er registrert ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak vurderes ved renovering.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygget er utleid, dokumentasjon radonstatus må fremskaffes.

! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har murt pipe med luftekanal på siden. Det er sotluke i kjeller. Peisovn og vedovn tilkoblet pipe i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

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

Røykrør vedovn går inn i luftekanal. Det er sotutslag over ventil i kanal oppunder himling.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilsyn feiervesen må gjennomføres. Forhold rundt røykrør vedovn må avklares før videre bruk. Luftekanal er ikke beregnet til bruk som pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjeller med murvegger. Tidligere innlekting vegger er fjernet i forbindelse med sanering etter flomskade ved uværet Hans.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

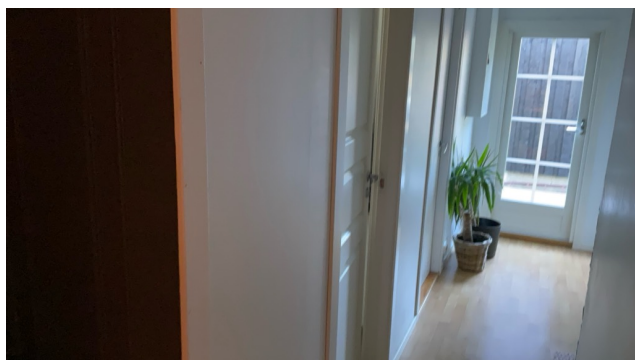
- Andre tiltak:

Kn kjellerrom uten innlekting. Ikke egnet for etablering av innredning med innlekting av treverk.



! TG 1 Innvendige dører

Dører med trekarmen. Noe dørblad med glatte flater og noe med speilprofiler. Malte overflater. Normal funksjon ved befaringen.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyst renoverert 2019.

Belegg på gulv. Trepanel på vegger.

Årstall: 2019

Kilde: Kontaktperson

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har overflater på vegger av trepanel. Himling med plater.

Årstall: 2019

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vindu er plassert i område definert som våtzone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er etablert dusjkabinett som ved normal bruk sikrer at vannsprut ved dusjing unngås. Tiltak ved våtzone servant må vurderes.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvoverflate av belegg med oppbrett på vegg bak trepanel.

Årstall: 2019

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

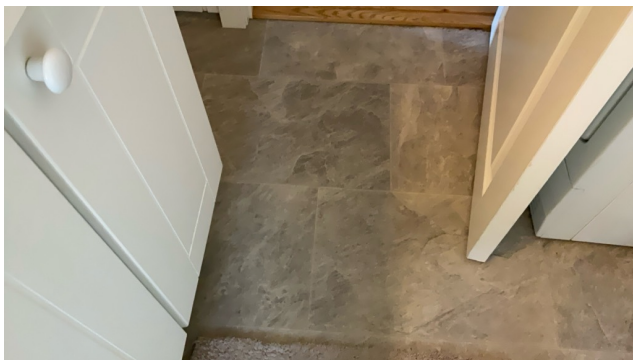
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak vurderes.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i gulv bestående av plastsluk. Membran/ tettesjikt våtsone gulv består av belegg lagt ned i sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

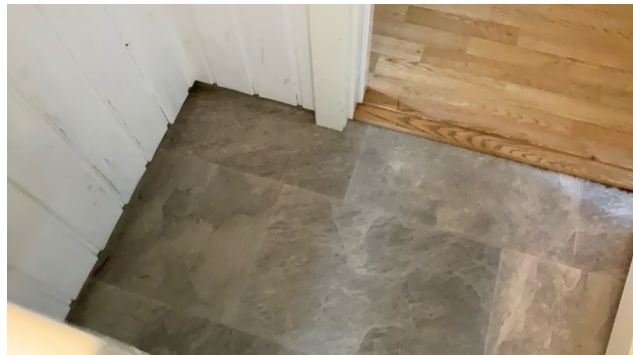
- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på om det er etablert membran i våtsoner vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

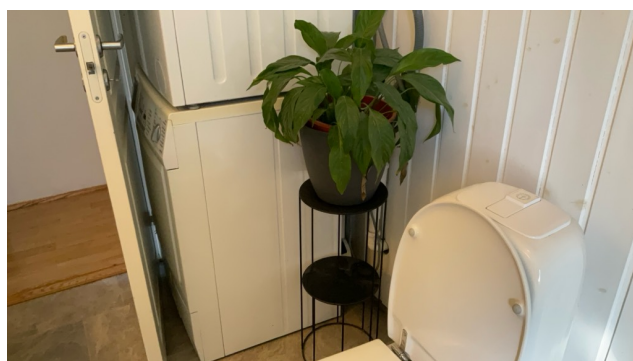
Dokumentasjon innhentes om mulig og eventuelle tiltak vurderes.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med nedfelt servant, malte fronter skapdører. Videre er det gulvmontert wc og dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målinger er gjennomført og viser måleresultat på 14,8 vektprosent, målt i bunnsvill.

Årstall: 2019 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målinger på 14,8 vektprosent i bunnsvill tilsier innenfor grønnsektor målemessig. Verdien er likevel oppunder risikoverdier. Kan skyldes tidligere avdampning fra flomskade i 2023 som ikke er fullt uttørket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen holdes under oppsikt og nye målinger gjennomføres for å avklare eventuelle behov for tiltak.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter med profiler.. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Overskap med noe vitrineskap med glassfelt i dører. Innredningen er levert av IKEA. I hovedsak integrerte hvitevarer.

Årstall: 2019 Kilde: Kontaktperson



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut av bygget.

Årstall: 2019 Kilde: Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Bygget har vannrør med rør i rør system med koblingsskap med drenering til gulv i kjeller

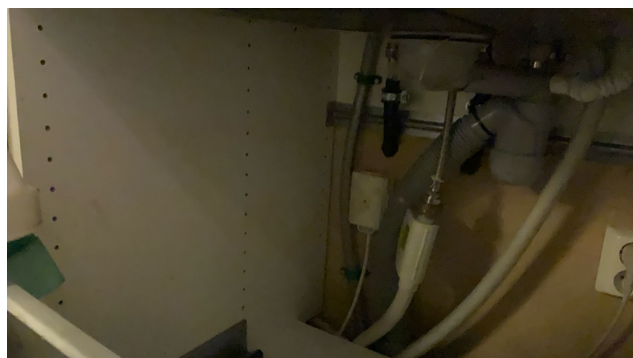
Årstall: 2019 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i kjeller

Årstall: 2019 Kilde: Kontaktperson

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Bygget har elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Det er noe skjult ledningsnett og noe åpent ledningsnett. Belysning med taklamper, noe panelovner.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Nytt sikringsskap med mer.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier/ bruker opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Elanlegg fremstår som helt og med normal funksjon. Om ikke elkontroll er påkrevd vil det uansett være en god forsikring at dette gjennomføres med jevnlig intervaller. Takstmannen har ikke elkompetanse selv og anlegget har noe eldre komponenter.



! TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Mangler slukkeutstyr

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Ikke registrert slukkeutstyr

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Det er montert røykvarslere i bygget.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av Elve-/ bekkavset., uspesifisert i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent utførelse drenering

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Eldre drenering tilsier at tiltak må vurderes. Det presiseres at redrenering normalt sett ikke vil eliminere forhold med fuktopptrekk fra grunn.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundament med kjellermur murt betong/ lettbetongstein., Ingen opplysninger om det er etablert såle under muren eller om muren er satt rett på grunn. Betonggulv inne i mur. Innside mur er stedvis pusset. Betonggulv i carport/ overbygg ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe saltutslag er registrert.

Noe sprekkdannelser i betonggulv er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saltutslag rengjøres på berørte områder. Forebyggende tiltak blir forbedring av drenering og utvendig fuktsikring.

Lokale utbedringer av sprekkdannelser må gjennomføres.

Tilstandsrapport



! TG 3 Terrengforhold

Terreng med gressdekke og naturlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng på veisiden heller inn mot bygget

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Rørøpplagg avløp ikke synlig. Vurdert ut fra alder.

Kommunal vanntilknytning hvor leverandøren jevlig sjekker vannkvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/103 m²

Enebolig: 5 Bod, 3 Soverom, Bad, 2 Gang, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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 1 500 000

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

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bagnslinna 12 ,2930 BAGN 153 m ² 1933 3 sov	14-06-2018	1 400 000	1 350 000		1 350 000	8 824
2 Stabelvegen 13 ,2930 BAGN 206 m ² 1950 4 sov	02-07-2025	3 350 000	3 230 000		3 230 000	10 556
3 Tellatn 27 ,2930 BAGN 177 m ² 1969 4 sov	20-10-2024	2 400 000	2 250 000		2 250 000	11 364
4 Klukkarmoen 4 ,2930 BAGN 143 m ² 1968 2 sov	04-09-2018	1 900 000	1 950 000		1 950 000	13 636
5 Spangrudvegen 30 ,2930 BAGN 138 m ² 1986 3 sov	02-07-2020	1 950 000	1 900 000		1 900 000	13 768

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kostnader vei og brøyting	Kr.	2 000
Kommunale avgifter, (vann, avløp og feiing) eiendomsskatt og renovasjon. Stipulert kostnad. Det presiseres at oppgiitt verdi er stipulert og kan avvike fra faktisk kostnad ut fra forbruk mm.	Kr.	17 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Forsikring stipulert	Kr.	10 000
Kostnader administrasjon	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 960 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 250 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

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

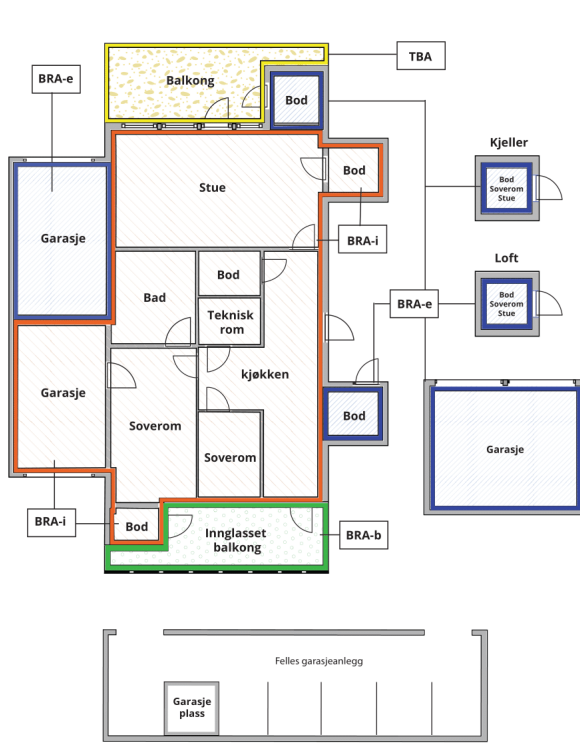
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		81		81	
Etasje	103			103	25
SUM	103	81			25
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjeller, keller 2, kjeller 3, kjeller 4	
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, gang, gang 2, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. DET er tilbygd terrasser med høyde over terreng på over 1 meter. Dette er søknadspliktig tiltak. Ikke dokumentert omsøkt.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avstand mellom bygningsdel denne bygningen og tomannsbolig på nabotomt er mindre enn 8 meter. Ingen dokumenterte løsninger på brannsikringstiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skadesanering etter flommen Hans i 2023 er gjennomført i kjeller.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rømningsveier via dører.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	97	87

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Finn H. Olsen Ole Kulterud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	37	25		0	555.5 m ²	valdreskart.no	Eiet
Adresse Bagnslinna 15							
Hjemmelshaver Bangslinna Holding							
Kommentar Hentet fra kommunens nettsider.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs fylkesveien mot Tonsåsen i Østre del av Bagn sentrum.

Fra eiendommen er det fgod utsikt og normalt gode solforhold ut fra beliggenhet.

Fra eiendommen er det gangavstand til butikker, skole, spisested, kommunalekontor og bussholdeplass.

Bagn er kommunesenter i Sør Aurdal Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg med avkjøring inn på eiendommen

Tilknytning vann

Kommunal vanntilknytning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg .

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Tomten består av selveiertomt på ca 555 m2. Tomta ligger mellom Bagnslinna og Begna Elv. Det er en forholdsvis bratt skråning ned mot elva. Det er uteplass med noe gressarealer på elvesiden av bygget. Foran inngang er det grusdekt innkjøring. Noe grovplanerte områder og noe områder med naturlig vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser tinglyst avtale med Sør-Aurdal Kommune med rett til leie av 2 husvære. Avtale er ikke innhentet Det er oppgitt en verdi på kr 5280,- . Hva denne summen betyr er ukjent.

Samfunnssikkerhet

Eiendommen ligger i følge NVE sine kart i flomutsatt område. Eiendommens bebyggelse ligger i rød støysone mot vei. Konsekvens må avklares med kommunen.

Eiendommen ligger i område hvor NGU sine kart viser moderat/ lav forekomst av radon.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XT7898>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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