VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN VELSTAD GÅRD



Gnr. 38 Bnr. 1 og 10 i Sigdal kommune

Takstmann: **Rolf Langeland Medlem NT**
Langeland Landbrukstakst og Rådgiving AS
90 83 60 65 rolf@nlbm.no
www.landbruks-takst.no

Innhold

1. MANDAT 2
1.1 Eiendommens juridiske status mht jord-, konsesjons- og odelslov 3
2. AREALER 8
2.1 Jord 9
2.2 SKOG og JAKT 11
3. BYGNINGER 16
3.1 Hovedhus Velstad 8 16
3.2 Sidebygning/Bryggerhus Velstad 6 19
3.3 Kondemnabel bolig Velstad 4 22
3.4 Låve 22
3.5 Andre bygninger 24
3.6 Skogshytte 26
4. Forsikring 26
5. Oppsummering og markedsvurdering 26
6. Verdivurderingen 27

1. MANDAT

Undertegnede takstingeniør Rolf Langeland har fått i oppdrag av Gunhilde Sigrid Haugen å verdsette landbrukseiendommen Velstad. Langeland har fått bistand av takstmann Stig Thunes. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med et mulig salg fritt salg og takst-verdien skal gjenspeile en normal salgspris. Etter ønske fra eier holdes Hellumveien 16 gnr. 38 bnr. 12 utenfor taksten. Hvilke lovverk/ prinsipper som skal legges til grunn for verdsettingen avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Takstmann Gjermund Tandberg Semmen har utført tilstandsrapport på boligene med befaringsdato 6.10.26 og er selvstendig ansvarlig for disse. Takstmann Langeland har tidligere avgitt en takst datert 11.9.26, men det har tilkommet nye informasjon i Tilstandsrapport som er avholdt etter Langeland sin befaring og som er hensyntatt i dette dokumentet.

Arealstatus

Eiendommen må ligge avsatt til LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs. at eiendommen skal være en landbrukseiendom.

Gnr./bnr.	Arealformål i kommuneplanens arealdel 2015-2030	Areal daa ca.
38/1	LNFR-2 med spredt boligbebyggelse	1.663
38/10	LNFR-2 med spredt boligbebyggelse (38/10 inngår i 38/1)	
	Sum	1.663

Eiendommene 38/1 og 10 ligger i arealdelen i kommuneplan for Sigdal kommune - 2015 til 2030- i LNFR-2 med spredt boligbebyggelse. LNFR – står for Landbruk, Natur, Friluftsliv og Reindrift.

DRIFTSENHET : Gnr. 38 bnr. 1 og 10

GÅRSDNAVN : Velstad Gård

KOMMUNE/FYLKE: Sigdal (3332)

ADRESSE : Velstad 8, 6 og 4, 3350 Prestfoss

HJEMMEL : Gunhilde Sigrid Haugen

TAKSTBESØKET : 18.august 2026 Langeland/Thunes og 6.10.26 for Semmen

REKVIRENT : Gunhilde Sigrid Haugen – senere omtalt som eier

TILSTEDE : Gunhilde Sigrid Haugen, Kjell Tore Finnerud (bistår Haugen) og takstmennene Thunes og Langeland

1.1 Eiendommens juridiske

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Tabell over arealer som avgjør juridisk status i forhold til jord-, konsesjons- og odelslov.

Kilde NIBIO Gårdskart

Arealtype	Full- og overflatedyrka	Produktiv skog	Annet	Samlet
Dekar	196	1 400	61	1 663

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering. Arealet kan bli noe redusert etter ønsker fradeling av Hellumveien 16.

Definisjon produktiv skog

Produktiv skog er skog som produserer mer enn 100 liter (0.1 m^3) trevirke pr. dekar og år dvs. at boniteten H6 er inkludert.

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på NIBIO pr. 17.08.2026 oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog se tabell.



Definisjon Fulldyrka

Areal som er dyrka til vanlig pløyedybde, også som kan nyttes til åkervekster eller til eng som kan fornyes ved pløying. Vanlig plogdybde er ca. 20-30 cm .



Definisjon Overflatedyrka

Jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig, men for eksempel ikke pløying



Definisjon innmarksbeite

Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50% av arealet skal være dekket av grasarter og beitetålende urter

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har over 35 daa full- overflatedyrka jord – og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rund-skriv da eiendommen har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Ved et salg til nærstående vil dette ikke være priskontroll

Boplikt – reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11

Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da eiendommen har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka og mer enn 500 daa produktiv skog - se tabell. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus.

Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse.

En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs. utenfor definert familie.

Jordlova

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar.

FORMÅL:

Takstingeniør skal fastsette en verditakst (salgsverdi) av eiendommen lik verdien for salg av eiendommen i det frie markedet. Eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom med lovpålagt boplikt og priskontroll da den er bebygd og har mer enn 35 daa full- overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog slik at takstingeniør må forholde seg til prinsippene i konsesjons-loven §§ 9 og 9a samt rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

PREMISSER:

Det er innhentet tilstandsrapport på boligene av takstmann G.T. Semmen og disse følger vedlagt i sin helhet. Det presiseres at øvrig bygningsmasse kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter på disse.

Taksten og beskrivelsen til Langeland er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstingeniør.

Takstmann har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert. VVS-, el-anlegg og brannforskrifter er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert slik bygningen ble brukt på takserings-tidspunktet. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks. Taksten er i utgangs-punktet gyldig i 1 år, men er avgitt basert på eiendommens tilstand, regelverk og slik markedssituasjonen var for denne type eiendommer ved dato for underskrift av dette dokumentet. Takstmann er uavhengig og uten knytninger til eier/eiers familie.

TAKSTPRINSIPPER og RAMMER

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD). Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

***For* jord- og skog skal verdsettingsmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.**

For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi).

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper.

Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig.

I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

DOKUMENTER/KILDER:

- **Ubekreftet grunnbok for gnr. 38 bnr. 1 og 10 ble sjekket 14.8.2026**
- **Matrikkelinformasjon**
- **Kart fra NIBIO – Gårdskart**
- **Kommunen sine hjemmesider og kart**
- **Tilstandsrapport avholdt av Gjermund T. Semmen datert 14.10.26**

HEFTELSE/RETTIGHETER: pr. 14.8.2026

Ubekreftet grunnbok for gnr. 38 bnr. 1 og 10 er sjekket via Ambita/Infoland. Utskrift følger i vedlegg. En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnbøkene og samtlige tinglyste heftelser/servitutter.

Kulturminner:

Det er registrert kulturminner på eiendommen ifølge matrikkelopplysninger innhentet via Ambita/Infoland, Gårdskart ved NIBIO og kommunen. Kulturminnene er i form av SEFRAK-registrerte bygninger på tunet. Kulturminner som ikke er registrert kan forekomme.

Miljø- og risikoelementer:

Eier har ikke kjennskap til nedgravde ståltanker på eiendommen, men ved en dieselpumpe ovenfor tunet er det 2 nedgravde dieseltanker.

Det er ikke registrert grunnforurensing ifølge matrikkelopplysninger innhentet via Ambita/Infoland og kommunen. Ifølge eier står det gamle maskiner i skogen innenfor krysset Vestsideveien og Sauerudveien. Grunnforurensing som ikke er registrert kan allikevel forekomme på eiendommen.

Ifølge NVE er det registrert aktsomhetsområde kvikkleire på deler av eiendommen. Aktsomhet kvikkleire er ikke registrert i tunet med lite areal ved sydvestlig hjørne på låven.

Ifølge eier er det ikke utført radonmåling på boligene.

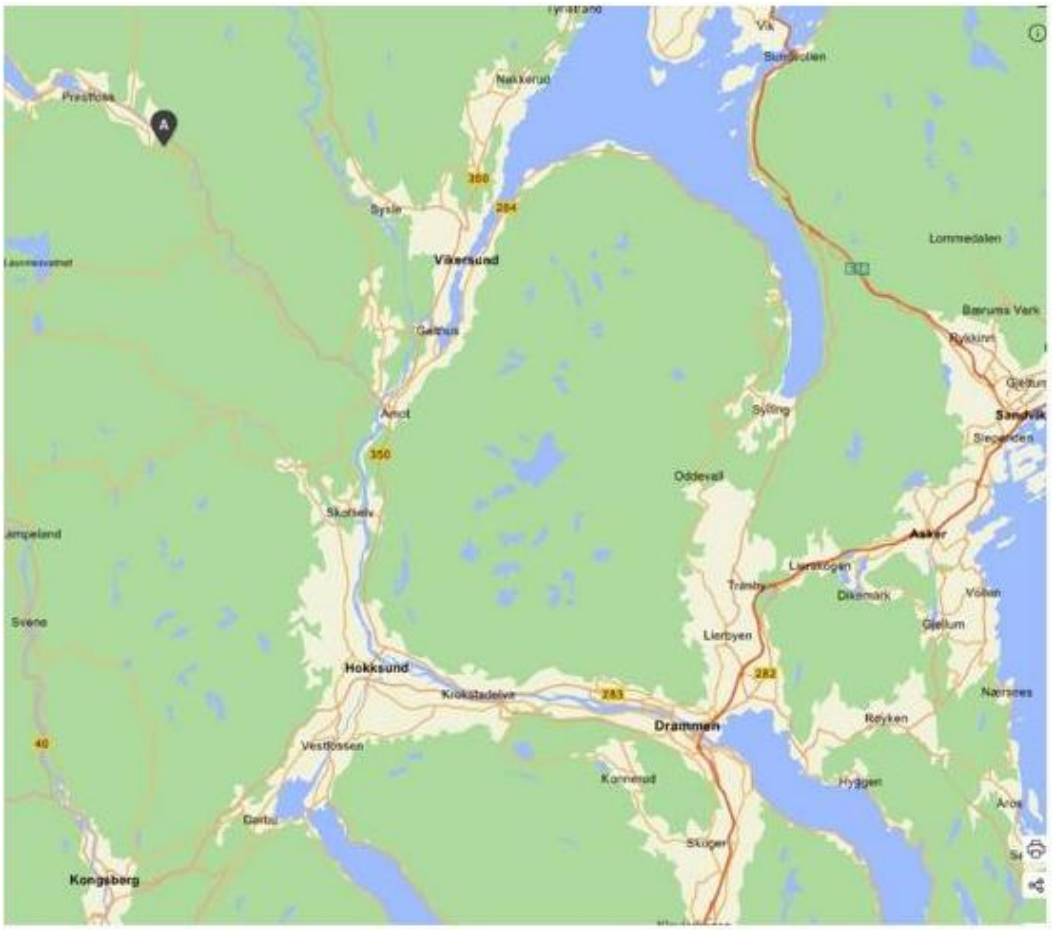
Det er ifølge Gårdskart ved NIBIO ikke registrert naturvernområder, naturtyper, nasjonale arter eller rødlista arter.

BELIGGENHET:

Eiendommen Velstad ligger i nærheten av Prestfoss i Sigdal kommune. Eiendommen ligger høyt og fritt i kulturlandskapet med landlige omgivelser og akseptabel avstand til butikk, skole, barnehage mm. i Prestfoss.

Avstander fra eiendommen til: (Kilde Gule sider)

Prestfoss	**ca. 7 km**	**Kongsberg**	**ca. 58 km**
Åmot	**ca. 22 km**	**Drammen**	**ca. 60 km**



Vei, vann og avløp

Eiendommen har ifølge eier privat vann fra brønn – kan være dårlig trykk - og privat avløp med septikk og spredegrøfter. Eiendommen har avkjøring ut på Vestsideveien som er en offentlig vei.

2. AREALER

Arealene er hentet fra NIBIO/Gårdskart (GK) pr. 14.08.26 som opererer med et totalareal på ca. 1.663 daa. Eiendommen vises på kartet på neste side.

Arealfordeling vises i tabell under.

Arealtype NIBIO AR5	Full- og overflatedyrka	Overflate-dyrka	Innmarks-beite	Produktiv skog	Uproduktiv skog og myr	Bebygd vann mm	Annet areal	Samlet
Dekar	196	0	0	1 400	48	13	6	1 663

2.1 Jord

Totalt ca. 196 daa fulldyrka fordelt på fem teiger. Den største fulldyrka teigen er på ca. 86 daa. Det er nydyrket et stykke på ca. 20 daa i sørøstre hjørne av teigen med dyrka mark. Jorda har god arrondering og kvalitet

Fulldyrka er farget oransje på kartet under. Det er ikke jordvanningsanlegg på gården.

Ifølge Gårdskart/Kilden og eier:

- **Jordressursene er hovedsakelig definert som gode og svært gode**
- **Fulldyrka har variert erosjonsrisiko, fra liten til middels og stor erosjonsrisiko**
- **Mineraljord med lavt til middels innhold av organisk materiale i overflatesjiktet**
- **Teksturgruppen – fulldyrka har en variert struktur med blant annet siltig lettleire, sandig silt og silt med lite grus**
- **Det sørvestre skifte opplyses å være planert**
- **Fulldyrka er leid bort og det dyrkes korn**
- **Dreneringstilstanden oppgis å være tilfredsstillende og at nabo som leier jorda har grøftet en del areal**
- **Det er ukjent om det er registrert floghavre eller hønsehirse**

Gårdskart





Bilde av deler av fulldyrka

Avkastningsberegning korn		Velstad		Antall daa
		kg/daa	kr/kg	196
Avling	Korn snittavling	400	4,3	1720
Tilskudd	kr/daa	572	300	872
Bunnfradrag				-46
Sum inntekter				2546
Variable kostnader		kr/daa		850
Arbeidskostnader		kr/daa		750
Fast kostnader og maskiner		kr/daa		620
Diverse				0
Sum kostnader				2220
Grunnrente		kr/daa		326

Takstmann har benyttet en grunnrente på kr 326,- pr daa og en kapitaliseringsrente på 4 % som gir faktor 25. Dette gir en verdi på fulldyrka mark for hele eiendommen på avrundet kr. 1.6 Mill som en del av markedsprisen.

2.2 SKOG og JAKT

Ifølge NIBIO er samlet produktivt skogareal ca. 1.400 daa. Skogen er farget grønt på kartet på side 9. Det er avholdt en skogplan (SP) av Viken Skog med registreringsår 2017.

Takstmann har kjørt ut en Sumtallsrapport (SR) fra DinSkog pr. 17.augsust som forutsettes å være oppdatert ut 2025 for tilvekst, men ikke korrigert for avvirkning etter avholdt SP.

Skogen går i retning tilnærmet nord/syd, mens det ligger et lite skogareal på separat tidligere seterteig. SumtallsRapporten opererer med et samlet produktivt skogareal på ca. 1.333 daa, mens NIBIO har 1.400 daa dvs. et avvik på 67 daa som er innenfor normalen.

Under følger hovedtall fra SumtallsRapporten.

10.1 Hovedtall

Totalt skogareal:	1 667	daa
Produktivt skogareal:	1 333	daa
Total kubikkmasse:	30 915	m^3
Gjennomsnittlig kubikkmasse pr daa:	23.2	m^3/daa
Tilvekst hogstklasse 2:	0	m^3
Tilvekst hogstklasse 3-5:	622	m^3
Tilvekst totalt:	622	m^3
Gjennomsnittlig tilvekst/daa produktivt areal:	0.47	m^3/daa
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	2.0	%
Produksjonsevne totalt:	604	m^3
Produksjonsevne pr daa:	0.45	m^3/daa
Balansekvantum:	0	m^3
Foreslått årlig hogstkvantum:	0	m^3

Alle volumtall er bruttotall uten bark, det vil si at de ikke er redusert for topp og avfall

2.2.1 Skogfond

Saldo pr. 12.6.2026 var ifølge oversendt info fra kommunen kr 446.995,-.

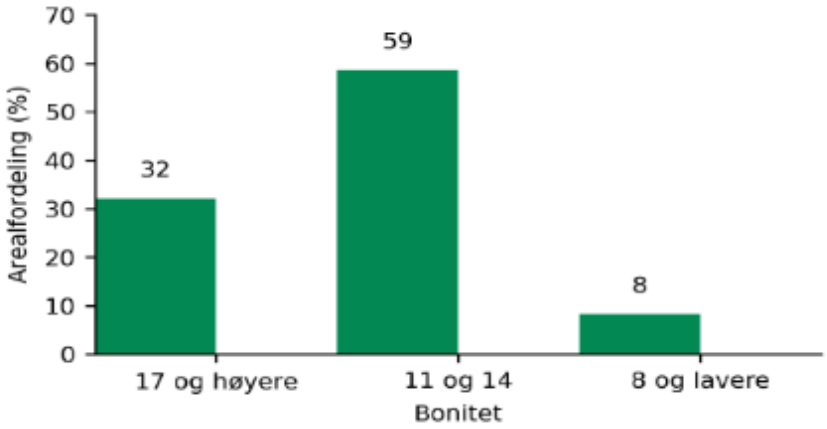
Eiers regnskapsfører (Ingunn Grøterud i Sigdal regnskap) opplyser at innestående på skogfondskontoen er tiltenkt udekkede investeringer i skogsbilvei og ny skogbruksplan. De udekkede investeringene utgjør kr 453.807,-. Takstmann gjør oppmerksom på at skogfondskontoen er en konto i bevegelse og saldo endrer seg.

2.2.2 Bonitet

Skogen er dominert av middels bonitet.

Tabell 3: Markslagsfordeling (for uproduktivt skogareal er det kun markslag med registrert areal som vises)

Markslag	Dekar	%	Sum dekar
Produktivt skogareal			
Høy bonitet (17 og høyere)	428	32	
Middels bonitet (11 og 14)	782	59	
Lav bonitet (8 og lavere)	110	8	1 320
Utenfor prognose (skogtype 3)			13
Uproduktivt skogareal			
Myr	48		
Skrapskogmark	87		
Impediment	1		
Teknisk impediment	6		
Andre markslag	192		334
Totalt areal			**1 667**



2.2.3 Miljøregistreringer i skog (MIS) og fredet område

Det er ifølge NIBIO registrert to MIS-figurer (Miljøregistreringer I Skog) med et samlet areal på ca. 13 daa. I SR er et areal på ca. 13 daa tatt ut av prognose. Det er ikke registrert vernede arealer på kart fra NIBIO.

2.2.4 Avvirkning/Tilvekst/Stående volum

Ifølge kommunens aktivitetsoversikt er siste registrerte leveranse av tømmer i 2025, med 1.383 m^3 og samlet leveranse av tømmer siden siste avholdt skogplan i 2017 er 9.083 m^3. Dette tilsvarer ca. 11.000 skogskubikk.

Tilveksten er oppgitt til 622 m^3/år og produksjonsevnen til 604 m^3/år. Tilveksten er større enn produksjonsevnen da Hkl IV er stor og i god vekst.

Stående volum pr. 2025 er oppgitt i SR til å være ca. 31.000 m^3 i prognose og inkludert tilvekst ut 2025. Sumtallsrapport er ikke justert for hogst utført etter skogplan i 2017. Stående volum justert for hogst og tapt tilvekst er beregnet til ca. 19.000 m^3 som et anslag. En oppdatert SP vil gi bedre og nødvendig informasjon.

2.2.5 Skogkultur/Planting

Det er ifølge kommunen registrert planting av til sammen 10.600 planter i perioden 2022-2025. Det er ikke registrert noe ungskogpleie.

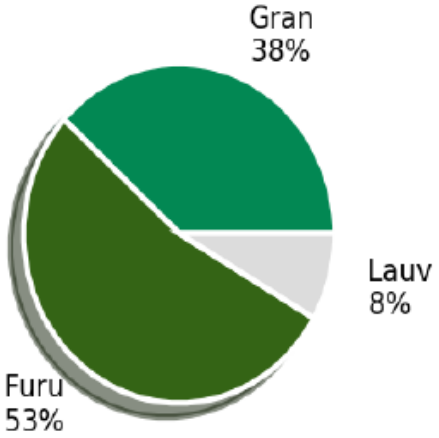
2.2.6 Veier/driftsforhold

Det er god tilkomst til mesteparten av den produktive skogen. Skogen som ligger rundt den dyrka jorda har tilkomst direkte fra den fulldyrka jorda og fra Hellumveien.

Nordre del av skogteigen har tilkomst fra Hellumveien og søndre del har tilkomst via en ny skogsbilvei med nummer 18/2. Gården er andelseier i Eikjedalsveien SA og gir tilgang til skogen fra sør.

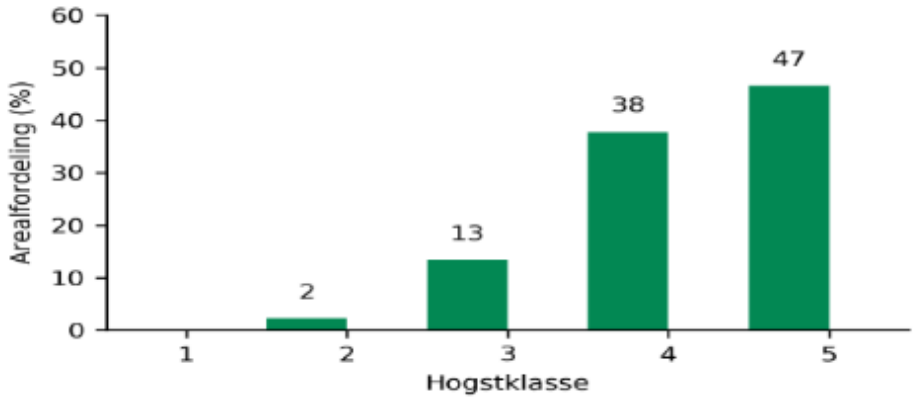
2.2.7 Treslag fra SR uten korreksjon for hogst

Det er en overvekt av furu med 53 %

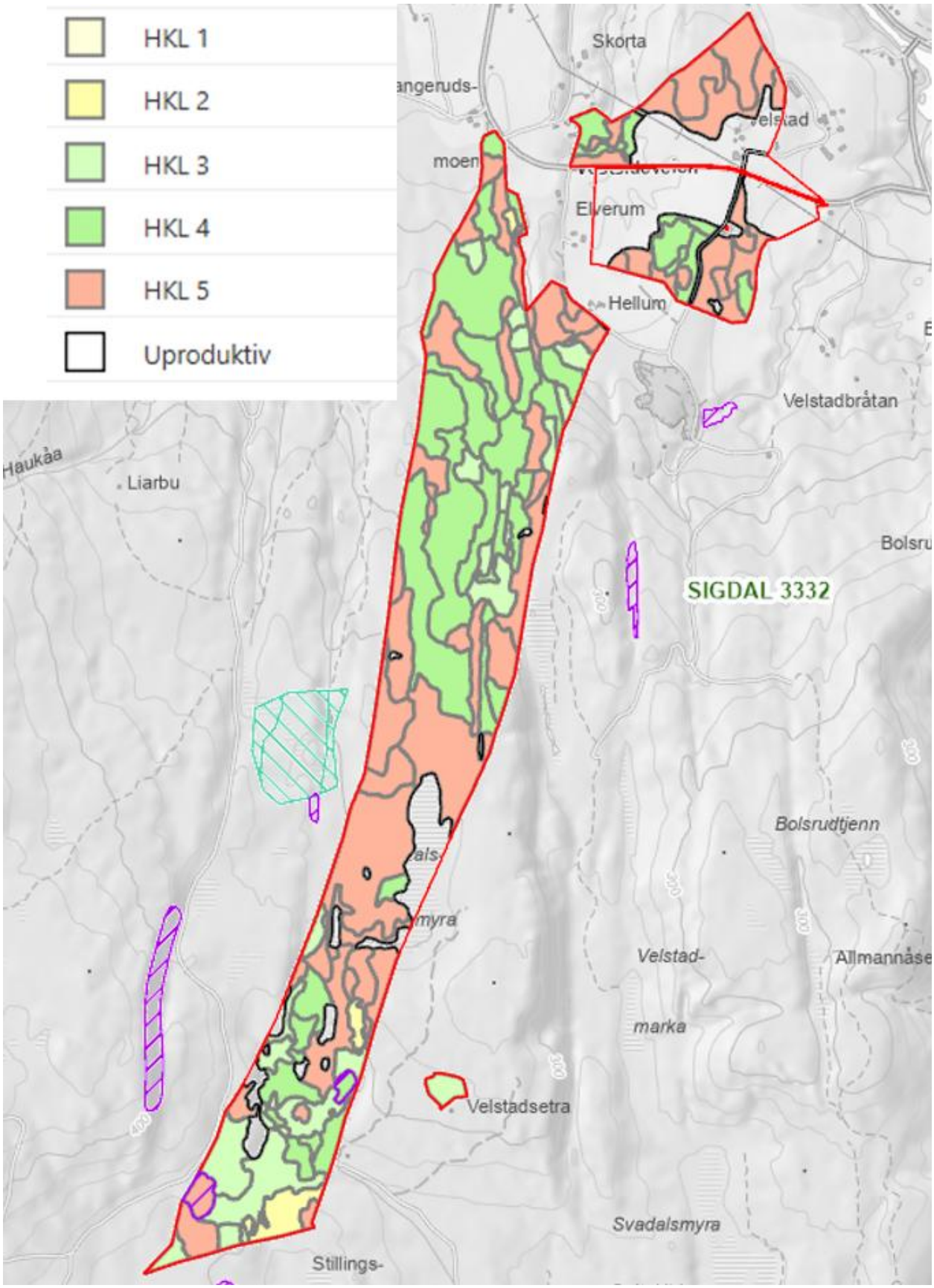


2.2.8 Hogstklassefordeling i SR uten korreksjon for hogst

Ifølge SR har skogen en stor hogstklasse V (47%) og IV (38%). Den store volumtilveksten er i Hkl IV. SR er ikke justert for hogst, derfor vil den reelle hogstklassefordeling ville avvike fra disse tallene.



Bestandskart slik skogen var i 2017 og uten korreksjon for hogst



2.2.9 Jakt og fiske

Det er lagt til grunn en normalavkastning på jakt fra storvilt, småvilt og rådyr på kr 4,- pr daa. Jakta er organisert i et jaktlag som er administrert av Erling Grøterud.

2.2.10 Verdivurdering skog og jakt

I M-3/2002 punkt 8.3 omtales verdsetting av skog som bygger på samme prinsipp som jord – avkastning. ***Det skal tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig salgbart hogstkvantum basert på et utholdende skogbruk.***

Rotnetto Sluttavvirkning					Velstad			
Tømmerpriser og treslagsfordeling				2026	Juni			
	%	Tømmerpris		%	Tømmerpris		%	Tømmerpris
Gran	39		Furu	53		Lauv	8	
Sagtømmer	60	875	Sagtømmer	60	630	Ved	100	500
Massevirke	40	390	Massevirke	40	355	Bio/Annet		
Utlegg	0		Spesial	0				
	100	681		100	520		100	500
Gjennomsnittlig tillegg pr m3 for storleveranse etc.					0			
Brutto tømmerpris					581	kr/kbm		
Hogst og kjøring					260	kr/m3		
Administrasjon			10	kr/kbm				
Måleavgift			7	kr/kbm				
Div. kostnader			30	kr/kbm				
Skogkultur			55	kr/kbm				
Øvrige kostnader					102	kr/kbm		
Rotnetto					219	kr/kbm		

Skogen har en stor andel hogstklasse (Hkl) 4 og hadde en stor Hkl V i 2017 og rimelig god tilgjengelighet.

Takstmann har lagt til grunn en årlig gjennomsnittlig sluttavvirkning på 500 m^3 pr. år som er redusert med 15% og gir et salgbart årlig volum på ca. 425 m^3. Videre er det lagt til grunn en rotnetto på kr 219,- pr. m^3 og en kapitaliseringsrente på 4%. En eier må påregne år uten hogst.

Skogen og jakt er verdsatt avrundet til kr 2.5 Mill som en del av markedsprisen.

3. BYGNINGER

Det er et hovedhus, en sidebygning, en kondemnabel bolig, en låve, to stabbur, vognskjul og en kondemnabel garasje på tunet. Bildet på neste side viser bygningenes plassering på tunet.

Ifølge NIBIO/Kilden og kommunen er flere av bygningene SEFRAK registrert, blant annet hovedhuset. Takstmann har ikke undersøkt dette nærmere, men siterer:

SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er eit landsdekkjande register over eldre bygningar og andre kulturminne. SEFRAK-registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart framleis ståande bygningar bygde før 1945 registrerte, medan det for resten av landet vart registrert bygningar bygde før 1900. **I alt er det registrert ca. 515.000 einingar i SEFRAK-registeret.**
www.riksantikvaren.no/Veiledning/SEFRAK



3.1 Hovedhus Velstad 8

Bygningen er ifølge eier opprinnelig fra 1600 tallet og består av en bygningskropp i tømmer oppført på gråsteinsmur og betongfundament. Ifølge Sefrak er boligen oppført mellom 1825 og 1849 og boligen har Sefrakid 621 105 53.

Boligen har to fulle etasjer med til sammen ca. 228 m² bruksareal (BRA-i).

Tilstandsrapporten (TR) med egenerklæring fra takstmann Semmen må leses nøye og spesielt må man merke seg tilstandsgrad 3. I dette dokumentet følger noen utdrag fra Tilstandsrapporten, men det presiseres at TR må lese nøye uavhengig av dette.





Utdrag fra Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taket er tekket med lektet betongtakstein og har et eldre panelt undertak uten papp/ tettesjikt. Takrenner, nedløp, takstige og beslag i lakkert/foliert stål. Saltak i eldre sperrekonstruksjoner i kombinasjon med åser og bærende element i tømmer. Taket er i sin tid ombygget og etasje-høyden er økt i forhold til opprinnelig.

På loft er det isolert med sagflis og eldre sydde matter av mineralull. Yttervegger og bærende delevegger er opprinnelig oppført i laftet tømmer. Knevegger i 2. etasje og enkelte delevegger er i bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående falset/ profilert panel.

Vinduer med 2-lags glass i delte rammer av tre, og vinduer med 1- lags glass. Enkelte vinduer har eldre isolerglass fra 70-tallet og 90- tallet.

Standard oljet ytterdør i finert hardtre med glass fylling. Terrassedør med isolerglass og karm/ramme i tre.

Over inngang er det en altan i trekonstruksjoner med glassfiber tekke. Altan har ikke rekkverk. Tram med trapp i støpt betong ved underliggende inngang.

INNVENDIG

Innvendig gulv er belagt med malt gulvplank, belegg laminat ogtepper.

Innvendig vegger og delevegger er kledd med panel, malte/tapetserte plater og panelplater. Himlinger er dels med panel, og dels med malte plater. Standard eldre listverk.

Dekke mellom etasjene er i eldre type bjelkelag. Konstruksjonene er isolert med leire og sagflis. Bygningen ligger i et område med middels aktsomhetsgrad for radon. Ref. NGUs kartdata.

Pipe i murt teglstein. Det er montert tilsammen tre vedovner og en kamin.

Under bjelkelag i 1. etasje er det lavt og i hovedsak skjult kryprom mot terreng. Under kjøkken er det et lavt kjellerrom. Mellom etasjene er det malt trappeløp i heltre.

Standard eldre profilerte og malte innerdører i heltre. Enkelte innerdører er i lakkert finér fra ca. 1950-tallet.

Ved undersøkelse av bygningsdeler og innvendig rom er det undersøkt for spor eller symptomer på skadedyr. Konstruksjonene er ikke åpnet eller demontert, og skulte symptomer kan derfor ikke garanteres.

1.etasje inneholder : **Trappegang, kjøkken, stue, penstue, bad og vaskerom.**

2.etasje inneholder : **Trappegang, gang, tre soverom, kjøkken, bad og uisolert kott.**

Under kjøkkenet er det en gammel potetkjeller hvor vann og avløp er trukket frem.

Takstingeniør har lagt til grunn M-3/2002 punkt 8.6.3 og det er beregnet en kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) basert på tilgjengelig informasjon og noe fra Byggekost.no.

Vi har benyttet Byggekost.no som et hjelpemiddel til å beregne en kostnadskalkyle for hovedhuset. Boligen har behov for omfattende rehabilitering/modernisering.

Fra Tilstandsrapport Standard

Eldre bygningsmessig standard med endringer og oppgraderinger i årenes løp.

Vedlikehold

Bygningen er generelt preget av elde og manglende vedlikehold over flere tiår. Registrerte råteskader og bygningsmessig forfall gjør at en eventuell rehabilitering vil bli meget omfattende, og må vurderes nærmere. Se forøvrig vurdering av de enkelte bygningsdeler i Tilstandsrapporten og eventuell eiers egenerklæring.

Boligen er verdsatt til avrundet kr. 1.5 Mill som en del av markedsverdien

3.2 Sidebygning/Bryggerhus Velstad 6

Bygningen er ifølge eier opprinnelig et bryggerhus. Byggeåret er ifølge Sefrak mellom 1800 og 1899 og ifølge Norske Gårdsbruk bind II er kårboligen restaurert ca. 1950. Bygningen har Sefrakid 621 105 56. Bygget inneholder en boligdel, en åpen garasje og et kjellerrom som brukes som lager. Over garasjen er det en påbegynt loftstue. Boligdelen er pr. i dag leid ut.

Boligdelen er over to etasjer med til sammen ca. 100 m² bruksareal (BRA-i). Garasjen har en grunnflate på ca. 48 m², rommet i kjelleren er ikke målt.

Tilstandsrapporten (TR) med egenerklæring fra takstmann Semmen må leses nøye og spesielt må man merke seg tilstandsgrad 3. I dette dokumentet følger noen utdrag fra Tilstandsrapporten, men det presiseres at TR må lese nøye uavhengig av dette.

Utdrag fra Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taket er tekket med panelt undertak, papp og lektet betongtakstein. Tekke er kun undersøkt fra takfot og loft/kott. Takrenner, nedløp, takstige og beslag i lakkert/foliert stål. Saltak i bærende sperrekonstruksjoner av tre. Skråhimlinger og kryploft er isolert med mineralull, men kan ha områder med sagflis. Kryploft over deler av bygningen er ikke tilgjengelig.

Opprinnelig del av bygningen har vegger i laftet tømmer. Tilbygget inngang og garasje har vegger i bindingsverk. Utvendig er bygningen kledd med lektepanel og tømmermannspanel.

Liggende panel i gavler og knevegger på boligdel. Det er ukjent hvordan veggene er isolert.

Det er malte vinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og 2-lags isolerglass. Vinduene har varierende alder fra ca. 1950-tallet og fram til 2000-tallet. Standard malt ytterdør i tre/trefiber med isolerglass fylling.

INNVENDIG

Innvendig gulv er belagt med laminat, belegg og malt gulvplank. Overflatene har varierende alder. Innvendig yttervegger og delevegger er kledd med panel og tapetserte/malte plater.

Himlinger er dels med malte/folierte plater, og dels med panel. Standard listverk.

Dekke mellom etasjene er i eldre bjelkelag etter standard på byggeåret. Normalt er denne typen bjelkelag isolert med sagflis eller leire. I garasje er det et uisolert bjelkelag mot loft.

Garasjen har ikke støpt gulv. Bygningen ligger i et område med middels aktsomhetsgrad for radon. Ref. NGUs kartdata. Pipe i murt teglstein med rehabilitert røykløp. I 1. etasje er det montert to vedovner.

I kjeller er et rom kledd med malte plater og det er lagt fliser på gulvet. Rommet har lav takhøyde og benyttes som lager. Under en del av bygningen er det en lav krypkjeller med tilkomst fra kjellerrom.

Mellom etasjene er det en enkel trapp i malt heltre. Standard innerdører med finerte dørblad, og enkelte med ramtre/fylling profil.

Ved undersøkelse av bygningsdeler og innvendig rom er det undersøkt for spor eller symptomer på skadedyr. Konstruksjonene er ikke åpnet eller demontert, og skulte symptomer kan derfor ikke garanteres.

Fra Tilstandsrapport Standard og vedlikehold

Eldre bygningsmessig standard med endringer og oppgraderinger i årenes løp.

Vedlikehold

Bygningen er generelt preget av alder og bruk. Det må påregnes regelmessig vedlikehold dersom denne typen bygninger skal bevares. Blant annet fundament, drenering og taktekke er viktige bygningsdeler som må holdes funksjonelle. På eldre bygninger kan det ikke utelukkes at mus kan komme inn i konstruksjoner og på loft. Se forøvrig vurdering av de enkelte bygningsdeler i rapporten og eventuell eiers egenerklæring.





1.etasje inneholder : **Kjøkken, stue, soverom, gang/entré og bod og garasjedel.**

2.etasje inneholder : **Soverom (2), bad m/wc og bod.**

En mindre bolig med enkel standard og en åpen garasje. Boligen er verdsatt basert på leieprinsippet til og skjønn til avrundet Kr. 850.000,- som en del av markedsprisen. Det er lagt til grunn en brutto leie på kr. 72.000, en netto leie på kr. 50.000 og en kapitaliserings-rente på 6%. Det er gjort et skjønnsmessig tillegg for garasjedelen. Samlet er side-bygningen verdsatt til kr 900.000 som en del av markedsprisen.

3.3 Kondemnabel bolig Velstad 4

Ifølge Norske Gårdsbruk Buskerud Bind II er bygningen oppført i 1910. Ifølge eier står gårdens vannpumpe i kjelleren under denne boligen. Boligen er kondemnabel og beskrives ikke nærmere.



Taksten er ikke redusert for evt. Rivningskostander og boligen er verdsatt til kr. 0,-

3.4 Låve

Ifølge Norske Gårdsbruk Buskerud Bind II er låven m/fjøsdel oppført i 1910 og restaurert i 1985.

Låven er oppført som en kjørebrulåve med tilgang inn fra gårdstunet. Låven står delvis på støpte pilarer og delvis på støpte fundamenter i fjøsdelen. Konstruksjoner i grovt treverk som stedvis er forsterket med jerndragere. Utvendig er det teglstein i fjøsdel og stående trekledning på resten. Taket er tekket med stålplater med renner og nedløp på begge sider.

I grunnplanet er det oppstillingsplass med delvis støpt gulv for maskiner og redskaper i østre del, tippesjakt med elevator for korn, lager med tregulv og en gammel fjøsdel. Under fjøsdelen er det møkkakjeller med lav takhøyde.

I den øvre delen er det en klassisk låvebru i tre som er forsterket med H-bjelker og kornbinger for tørking og lagring av korn.

Låven har en grunnflate på ca. 425 m^2 i nedre plan.





En låve bygget for en annen tid i landbruket og som i dag har en begrenset bruksverdi (egnethet) og krever stort vedlikehold, men den har en korntørke.

Låven er verdsatt basert på egnethet og skjønn til Kr. 600.000,- som en del av markedsprisen.

3.5 Andre bygninger

Stabbur Øvre

Byggeåret er ikke kjent, men stabburet har Sefrakid 621 105 57. Stabburet er oppført i tømmer som står på trekubber/stein. Taket er nylig restaurert og tekket med betongstein, men uten renner og nedløp. Enkel steintrapp uten rekkverk.

Stabburet har to plan og en grunnflate på ca. 25 m^2. Stabbur er et naturlig bygg på tunet til landbrukseiendommer, men med begrenset bruksverdi i dag og det har ett vedlikeholdsbehov.



Vognskjul/ vedskjul

Byggeåret er ifølge Sefrak mellom 1800 og 1899 og har Sefrakid 621 105 58. En enkel bygning i bindingsverk med stående kledning og tekket med eldre betongstein. Innvendig er det tregulv og på befaringen var rommet fullt av ved. Bygningen er ikke målt.



Stabbur 2

Byggeåret er ifølge Sefrak mellom 1750 og 1774 og stabburet har Sefrakid 621 105 54. Stabburet er oppført i tømmer som står på trekubber/stein. Taket er tekket med ny takstein på 80-tallet, uten renner og nedløp. Enkel steintrapp uten rekkverk.

Stabburet har to plan og en grunnflate på ca. 30 m². Stabbur er et naturlig bygg på tunet til landbrukseiendommer, men med begrenset bruksverdi i dag og det har et vedlikeholdsbehov.



Brakke

I den sørlige delen av skogen er det også et brakkebygg som benyttes i jakta. Den inneholder et stort rom med kombinert stue/kjøkken. Det er ikke innlagt vann og strøm, men solcellepanel.



Andre bygninger er skjønnsmessig verdsatt til kr. 250.000,- som en del av markedsprisen.

3.6 Skogshytte

Ifølge Norske Gårdsbruk Buskerud Bind II er skogshytta oppført i 1962. Et enkelt, men praktisk skogshusvære med kjøkken/stue og to soverom. Det er ikke innlagt vann eller strøm. I tilknytning til hytta er det en utedo og et vedskjul. Det er ny skogsbilveg fram til skogshytta. Bygningen er ikke befart eller målt opp av takstmann, men bilder er oversendt av Kjell T. Finnerud.



Skogshytta er skjønnsmessig verdsatt til kr 250.000,- som en del av markedsprisen.

4. Forsikring

Eiendommen opplyses å være forsikret i Fremtind

5. Oppsummering og markedsvurdering

Eiendommen Velstad ligger i nærheten av Prestfoss i Sigdal kommune. Eiendommen ligger høyt og fritt i kulturlandskapet med landlige omgivelser og akseptabel avstand til butikk, skole, barnehage mm. i Prestfoss.

Det er tre boliger på gården. Et hovedhus med et stort rehabiliteringsbehov og en mindre og enkel sidebygning samt en kondemnabel bolig. Låven er bygget for en annen tid i landbruket, men det en kortørke med stor kapasitet og låven brukes som lager og oppstilling av maskiner. Stabburene er enkle, men naturlige bygg på en landbrukseiendom. Vognskjulet er ett enkelt bygg.

Eiendommen er samlet i en teig. Gården har brukbare jordressurser, Skogen har en brukbar bestokning, god tilvekst og god tilgang fra ny skogsbilvei og skogshytte trekker opp.

Samlet sett mener takstmann at eiendommen vil være etterspurt i dagens marked i september 2026 pga en fin beliggenhet, gode arealressurser, men det kreves kapital for å oppdatere bygningsmassen. Det er ingen direkte sammenliknbare salg i nærområdet.

6. Verdivurderingen

Samlet verdi kr 7.6 Mill Syvmillionersekshundretusenkroner

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen i oktober 2026 basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Markedspris fordelt på delelementer	Verdi 1000 kr
Skog og jakt	2 500
Jord	1 600
Hovedhus	1 500
Sidebygning	900
Låve	600
Andre bygninger	500
Sum eiendom	7 600

Takstmann mener at markedsverdien i denne taksten ikke er en øvre konsesjonspris, men presiserer at det er kommunen evt. Statsforvalter etter klage som fasetter øvre godkjente pris og innvilger konsesjon ved et fritt salg.

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Takstmann vurderer ikke markedsprisen i denne taksten til å være en øvre konsesjonspris.

Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom. Disse endringene medførte at selger får et større ansvar for eiendommens tilstand.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. **Framtidige generasjoners behov.**
2. **Landbruksnæringen.**
3. **Behovet for utbyggingsgrunn.**
4. **Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.**
5. **Hensynet til bosettingen.**

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at det er utført Tilstandsrapporter på boligene. Øvrig bygningsmasse er kun beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. **Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.**

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn.

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammenfallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne.

Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.

Takstingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.

Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Drammen 22.oktober 2026.

Rolf Langeland

Rolf Langeland Takstingeniør NT/Forstkandidat NMBU/Eiendomsmegler MNEF

Vedlegg

- **Ubekreftet grunnbok**
- **Gårdskart**
- **Risikorapport**
- **Sumtallsrapport**

Tilstandsrapport

Våningshus

Velstad 8, 3350 PRESTFOSS

SIGDAL kommune

gnr. 38,38, bnr. 1,10, snr. 0,0



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12230-1538 **Eiendomsverdi ref nr:** VD1058

Foretak: GO Takst AS **Takstingeniør:** Gjermund Tandberg Semmen

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Gjermund Tandberg Semmen
Uavhengig Takstingeniør
gjermund@gotakst.no
970 90 797

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 byggeregler

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Sidebygning/bryggerhus - Byggeår: 1800

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med panelt undertak, papp og lektet betongtakstein. Tekke r kun undersøkt fra takfot og loft/kott.
Takrenner, nedløp, takstige og beslag i lakkert/foliert stål.
Saltak i bærende sperrekonstruksjoner av tre. Skråhimlinger og kryploft er isolert med mineralull, men kan ha områder med sagflis.
Kryploft over deler av bygningen er ikke tilgjengelig.
Opprinnelig del av bygningen har vegger i laftet tømmer. Tilbygget inngang og garasje har vegger i bindingsverk. Utvendig er bygningen kledd med lektepanel og tømmermannspanel. Liggende panel i gavler og knevegger på boligdel. Det er ukjent hvordan veggene er isolert.
Det er malte vinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og 2-lags isolerglass. Vinduene har varierende alder fra ca. 1950-tallet og fram til 2000-tallet.
Standard malt ytterdør i tre/trefiber med isolerglass fylling.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig gulv er belagt med laminat, belegg og malt gulvplank. Overflatene har varierende alder.
Innvendig yttervegger og delevegger er kledd med panel og tapetserte/malte plater. Himlinger er dels med malte/folierte plater, og dels med panel. Standard listverk.
Dekke mellom etasjene er i eldre bjelkelag etter standard på byggeåret. Normalt er denne typen bjelkelag isolert med sagflis eller leire. I garasje er det et uisolert bjelkelag mot loft. Garasjen har ikke støpt gulv.
Bygningen ligger i et område med middels aktsomhetsgrad for radon. Ref. NGUs kartdata.
Pipe i murt teglstein med rehabilitert røykløp. I 1. etasje er det montert to vedovner.
I kjeller er et rom kledd med malte plater og det er lagt fliser på gulvet. Rommet har lav takhøyde og benyttes som lager.
Under en del av bygningen er det en lav krypkjeller med tilkomst fra kjellerrom.
Mellom etasjene er det en enkel trapp i malt heltre.
Standard innerdører med finerte dørblad, og enkelte med ramtre/fylling profil.
Ved undersøkelse av bygningsdeler og innvendig rom er det undersøkt for spor eller symptomer på skadedyr. Konstruksjonene er ikke åpnet eller demontert, og skulte symptomer kan derfor ikke garanteres.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet og sokkel mot vegger/terskel er belagt med våtrombelegg. Det er målt ca. 20 mm. fall til sluk under badekar. Vegger er kledd med tapetserte palter. Det er montert badekar med dusj, servantinnredning og toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har kun naturlig ventilering. Badet er vurdert å være fra ca. 70-tallet.
Hulltaking er foretatt i eksisterende åpning ved delevegg mot kott. Det er ikke målbar fukt over kritisk nivå ved bruk av målepigger i bunnsvill/vegg, eller ved bruk av hygrometer i veggens hulrom mot badets våtsone. Dvs. under 7 vekt% i trevirke.
Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon. Det vil si at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes, spesielt med tanke på tetsjiktets alder og materialtype.

KJØKKEN Gå til side

I kjøkken er det montert en enkel eldre innredning med slette malte fronter. Laminat benkeplate og bekebeslag/kum i stål.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Standard røropplegg i kobber og kobber med plastkappe. Enkelte nyer komponenter i plast.
Standard avløpsrør i plast/PP.
Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer og veggventiler.
I bod ved garasje er det montert en 200 liters bereder av nyere årgang.
Fordelingstavle med automatsikringer og normalt, i hovedsak åpent fordelingsnett. Det er usikkert når anlegget ble oppgradert, men fordelingstavle er oppgradert i senere år.
Det er montert standard røykvarslere og pulverapparat i bygningen.
Det er montert en luft/luft varmepumpe i stue.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell. Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.
Naturlig drenering fra byggeår. Takvann/nedløp er ført til terreng.
Det er ikke kjent om terrenget er drenert.
Bygningen er fundamentert med grunnmurer i støpt betong med sparestein og eldre stablet mur i gråstein. Støpt gulv direkte på grunn i kjeller. Garasjen har ringmur i støpt betong av nyere dato.
Terrenget omkring bygningen er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass. Mot nord er det mer naturlig grasbakke og vegetasjon.
Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. synlig del av rørføringer. Vannforsyning fra privat brønn og avløp til privat slamavskiller. Pumpe for vann er plassert i kondemnabel sidebygning, og er ikke undersøkt nærmere.
Det er septiktank/slamavskiller med ukjent alder. Anlegget har spredegrøft til grunn.

Våningshus - Byggeår: 1825

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med lektet betongtakstein og har et eldre panelt undertak uten papp/tettesjikt.
Takrenner, nedløp, takstige og beslag i lakkert/foliert stål.
Saltak i eldre sperrekonstruksjoner i kombinasjon med åser og bærende element i tømmer. Taket er i sin tid ombygget og etasjehøyden er økt i forhold til opprinnelig. På loft er det isolert med sagflis og eldre sydde matter av mineralull.
Yttervegger og bærende delevegger er opprinnelig oppført i laftet tømmer. Knevegger i 2. etasje og enkelte delevegger er i bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående falset/profilert panel.
Vinduer med 2-lags glass i delte rammer av tre, og vinduer med 1-lags glass. Enkelte vinduer har eldre isolerglass fra 70-tallet og 90-

Beskrivelse av eiendommen

tallet.
Standard oljet ytterdør i finert hardtre med glass fylling.
Terrassedør med isolerglass og karm/ramme i tre.
Over inngang er det en altan i trekonstruksjoner med glassfiber tekke. Altan har ikke rekkverk. Tram med trapp i støpt betong ved underliggende inngang.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig gulv er belagt med malt gulvplank, belegg laminat og tepper.
Innvendig vegger og delevegger er kledd med panel, malte/tapetserte plater og panelplater. Himlinger er dels med panel, og dels med malte plater. Standard eldre listverk.
Dekke mellom etasjene er i eldre type bjelkelag. Konstruksjonene er isolert med leire og sagflis.
Bygningen ligger i et område med middels aktsomhetsgrad for radon. Ref. NGUs kartdata.
Pipe i murt teglstein. Det er montert tilsammen tre vedovner og en kamin.
Under bjelkelag i 1. etasje er det lavt og i hovedsak skjult kryprom mot terreng. Under kjøkken er det et lavt kjellerrom.
Mellom etasjene er det malt trappeløp i heltre.
Standard eldre profilerte og malte innerdører i heltre. Enkelte innerdører er i lakkert finér fra ca. 1950-tallet.
Ved undersøkelse av bygningsdeler og innvendig rom er det undersøkt for spor eller symptomer på skadedyr. Konstruksjonene er ikke åpnet eller demontert, og skulte symptomer kan derfor ikke garanteres.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet har belegg på tregulv uten fuktsikring eller funksjonelt sluk. Vegger er kledd med malte plater. Det er montert en skyllekum i stål og enkelt opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder er plassert på rommet.
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking, da det allerede er oppdaget fuktskader og råte i gulv/vegger.

Bad 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har gulv og sokkelkant mot vegger belagt med støpt glassfiber. Veggene er kledd med malte plater. Det er montert toalett, servant og en bidé. Tidligere har rommet hatt badekar.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er registrert fuktskader i vegger og rommet står for totalrenovering.

Bad 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet er belagt med våtromsbelegg og sokkel mot vegger. Sluk av plast og funksjonelt fall i dusjsone. Veggene er kledd med laminat våtromsplater. Det er åpen hjørnedusj med dørfront, toalett og servantinnredning. El-varmekabler og mekanisk avtrekk opp på loftet.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, men det er foretatt fuktsøk ved rørgjennomføringer og overflater i dusjsone. Rommet har ikke vært i bruk på lengre tid.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken 1. etasje.
I kjøkken er det en eldre innredning med profilerte og malte fronter fra ca. 80-90 tallet. Laminat benkeplater og nedfelt stål oppvaskkum. Plass for oppvaskmaskin i benk.
Kjøkkenet har kun naturlig ventilering.

Kjøkken 2. etasje.
Kjøkkeninnredning med profilerte og malte fronter i tre/trefiber. Laminat benkeplater og nedfelt stål oppvaskkum/beslag. Enkelte dører har glass fylling. Innredningen er vurdert å være fra ca. 2000-tallet.
Det er montert ventilator over plass for komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Standard røropplegg med varierende alder i kobber og kobber med plastkappe.
Standard avløpsrør i plast/PP og eldre rør i støpejern.
Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer.
Det er ca. 120 liters varmtvannstank.
Standard fordelingstavle med porselen/skrusikringer og enkelte kurser med automatsikringer. Normalt i hovedsak åpent fordelingsnett. El-varmekabler på bad i 2. etasje.
Det er montert standard røykvarslere og pulverapparat i bygningen.
Det er montert en luft/luft varmepumpe i kjøkken.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er av fjell og stedvis løsmasser/stein, sett fra kjeller under kjøkken. Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.
Det er på grunnlag av alder, usikkert om terrenget omring bygningen er drenert. Det er ingen tegn til at murene har noen form for fuktsikring.
Bygningen er fundamentert med eldre ringmurer av stablet/murt gråstein direkte på stedlige grunn.
Terrenget omkring bygningen er planert og har i hovedsak grasbakke plen.
Stikkledninger i plast/PP/PEL og støpejern for vann og avløp. Fra kjøkken er det enkelt gråvannsavløp til grunn. Vannforsyning fra privat brønn og avløp til privat slamavskiller. Pumpe for vann er plassert i kondemnabel sidebygning, og er ikke undersøkt nærmere.
Det er septiktank/slamavskiller med ukjent alder. Anlegget har spredegrøft til grunn.

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen. Årsaken er bygningens alder.

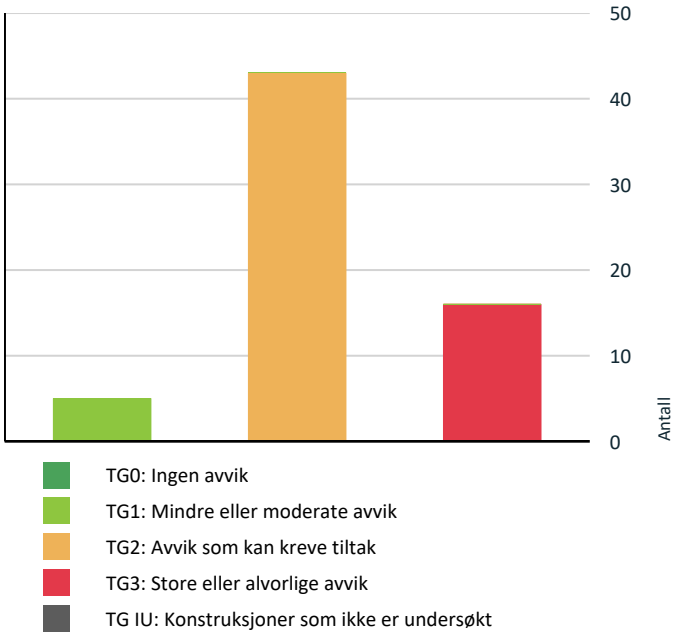
Sidebygning/bryggerhus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen. Forholdet må eventuelt undersøkes nærmere med kommunen.

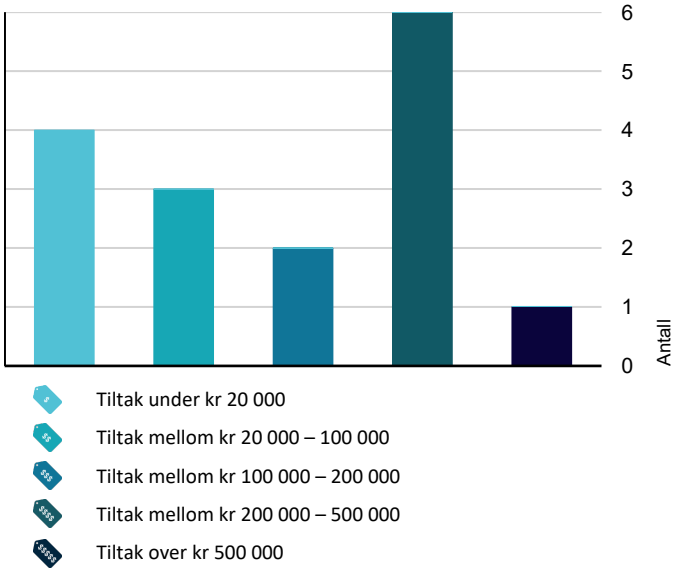
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på en side av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet eller ved omlegging, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere etter dagens forskrift. — Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Deler av rekkverk mangler i 2. etasje.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget som er nyere enn 1999.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Sidebygning/bryggerhus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1825

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår, men det er referert til 1825-1849 i landbrukstakst. Tømmerkasse kan være eldre.

Standard
Eldre bygningsmessig standard med endringer og oppgraderinger i årenes løp.

Vedlikehold
Bygningen er generelt preget av elde og manglende vedlikehold over flere tiår. Registrerte råteskader og bygningsmessig forfall gjør at en eventuell rehabilitering vil bli meget omfattende, og må vurderes nærmere. Se forøvrig vurdering av de enkelte bygningsdeler i rapporten og eventuell eiers egenerklæring.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bygningen er ombygget og modernisert en gang rundt 1950-tallet og taktekke er lagt om i ca. 1980. Bad i 2. etasje er fra ca. 1997 og kjøkken i 2. etasje er fra senere år.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med lektet betongtakstein og har et eldre panelt undertak uten papp/tettesjikt.

Årstall: 1980 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 45 år. Takstein er mosegrodd og generelt preget av elde.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Siden tekke ikke har tett undertak, er det økt risiko for skader dersom en takstein sprekker.

Tilstandsrapport









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, takstige og beslag i lakkert/foliert stål.

Årstall: 1980 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslag og renner er generelt solbleket og slitt i overflater.
- Det mangler snøfangere på en side av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet eller ved omlegging, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen gir punktvis økt fuktbelastning av grunnmur/fundament og risiko for skader over tid. Takvann bør føres sikkert bort fra bygningen i frostfrie avløp.
- Ved en eventuelle omlegging av tekke, må det påregnes nye beslag/renner.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Saltak i eldre sperrekonstruksjoner i kombinasjon med åser og bærende element i tømmer. Taket er i sin tid ombygget og etasjehøyden er økt i forhold til opprinnelig. På loft er det isolert med sagflis og eldre sydde matter av mineralull.

Vurdering av avvik:

• En luftekanal fra bad er avsluttet på loftet.

• Konstruksjoner fra denne tiden har ikke dampsperrefunksjon, lufting og isolasjon etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen kan føre til kondensskader over tid.

• Ved en eventuell bruk av ventilasjon, bør kanalen føres ut gjennom vegg.

• Varmetapet vil være betydelig, sett i forhold til dagens standard. Ved høy innetemperatur og høy luftfuktighet kan kondensering oppstå på eldre konstruksjoner med manglende dampsperre.

• Ved en eventuell rehabilitering må det påregnes omfattende arbeider og ombygging av konstruksjon for å oppnå en mer moderne varmeisolering.







TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger og bærende delevegger er opprinnelig oppført i laftet tømmer. Knevegger i 2. etasje og enkelte delevegger er i bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående falset/profilert panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende fukt/råteskader i nedre del av veggkonstruksjonen mot nord, som ligger dels ned mot terreng.

• Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen.

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

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) og tilkomst av mus flere steder. PÅ loft er det større mengder eldre muselort.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.

• Omfanget av råteskadene er usikkert, men det er målt høyd fuktinnhold i tømmer og trevirke langs vegg mot nord.
For å kartlegge omfanget av råteskader må konstruksjonene åpnes for nærmere undersøkelser, og det er høyst usikkert om en rehabilitering er hensiktsmessig.

• Årsaken til at denne typen bygninger i sin tid ble kledd, var ofte at tømmer hadde fått råteskader og at bygningen ble ombygget.

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

• Ved en eventuell rehabilitering må utvendig fasader kles om.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Dersom bygningen skal kles om, må det etableres lufting og teknisk løsning etter dagens standard.

• Normalt er denne typen konstruksjoner funksjonell uten lufting etter dagens standard, men det er viktig å holde tilsyn mot fukt på vegger som utsettes for drivregn.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Dersom bygningen skal kles om må det etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Vær oppmerksom på at mus også kommer inn via grunnmurer av denne typen.

Det bemerkes at kun synlig deler av konstruksjon er besiktiget, og at det ved destruktive inngrep/demontering kan fremkomme nye momenter/endret omfang.
Estimat er kun satt som et overslag og må vurderes nærmere basert på skadeomfang.

Kostnadsestimat: Over 500 000





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i delte rammer av tre, og vinduer med 1-lags glass. Enkelte vinduer har eldre isolerglass fra 70-tallet og 90-tallet.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer har dels kraftig værslitasje og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Enkelte har puktert.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker vil føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Vinduene må påregnes nye dersom bygningen skal rehabiliteres. Det ansees ikke som hensiktsmessig å rehabilitere vinduene.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Vinduene må påregnes nye dersom bygningen skal rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Standard oljet ytterdør i finert hardtre med glass fylling. Terrassedør med isolerglass og karm/ramme i tre.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Dersom dørene skal brukes en tid, må det påregnes vedlikehold.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Over inngang er det en altan i trekonstruksjoner med glassfiber tekke. Altan har ikke rekkverk. Tram med trapp i støpt betong ved underliggende inngang.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Konstruksjonene er generelt preget av elde og manglende vedlikehold.

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Ved en eventuell rehabilitering må det påregnes utbedringer og vedlikehold.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig gulv er belagt med malt gulvplank, belegg laminat og tepper.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Modernisering og oppgradering må påregnes dersom bygningen skal rehabiliteres, det meste som følge av normal elde og utidsmessighet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig vegger og delevegger er kledd med panel, malte/tapetserte plater og panelplater. Himlinger er dels med panel, og dels med malte plater. Standard eldre listverk.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Deler av overflaten har mindre skader og avvik.

Konsekvens/tiltak

• Modernisering og oppgradering må påregnes dersom bygningen skal rehabiliteres, det meste som følge av normal elde og utidsmessighet.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Dekke mellom etasjene er i eldre type bjelkelag. Konstruksjonene er isolert med leire og sagflis.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Blant annet himling i stuer har synlige nedbøyning som følge av setninger. Det er målt høydeforskjell på over 10 cm. i 2. etasje og 6 cm. i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Mye tyder på at skjevheter har oppstått over tid, og skyldes setninger i tømmer og fundament. Det anbefales nærmere undersøkelser dersom bygningen skal rehabiliteres. Omfattende oppretting må eventuelt påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Radon

Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med middels aktsomhetsgrad for radon. Ref. NGUs kartdata.

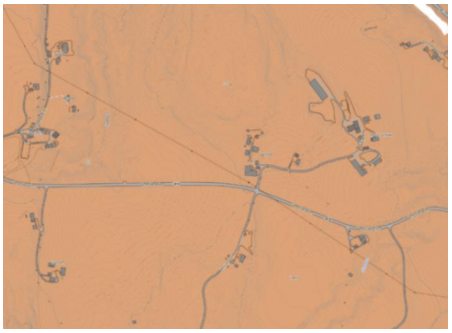
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murt teglstein. Det er montert tilsammen tre vedovner og en kamin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke kjent eller fremvist rapport fra siste tilsyn. Pipe har oppnådd over 1/2 av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Pipers levetid vil variere avhengig av blant annet bruk, fabrikat og klimatiske påkjenninger. Undersøk eventuelt forholdet nærmere ved neste tilsyn fra feier.
Det anbefales å undersøke siste tilsynsrapport før ildsteder tas i bruk.

Tilstandsrapport






TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Under bjelkelag i 1. etasje er det lavt og i hovedsak skjult kryprom mot terreng. Under kjøkken er det et lavt kjellerrom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er ingen (ikke påvist) funksjonell ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen. På grunnlag av registrerte råteskader i yttervegg mot nord og bygningens alder, kan det forventes råteskader i bjelkelaget og gulv mot krypkjeller.

• Ved en eventuell bruk av ringmuren og/eller rehabilitering av bygningen, bør løsningen med kryprom slik det er i dag unngås.

• Manglende ventilasjon kan føre til betydelig fuktoppbygging, med høy risiko for mugg-, råte- og skader på konstruksjonen samt dårlig inneklima.

• Forholdet må eventuelt undersøkes nærmere når gulvet åpnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000




TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

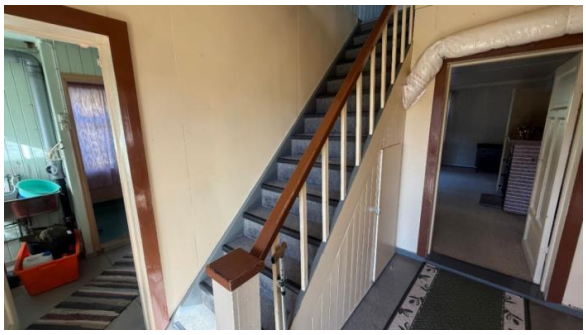
Tilstandsrapport

Mellom etasjene er det malt trappeløp i heltre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Deler av rekkverk mangler i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Standard eldre profilerte og malte innerdører i heltre. Enkelte innerdører er i lakkert finér fra ca. 1950-tallet.

Vurdering av avvik:
• Dørene er brukspreget og stedvis slitt på utsatte områder.

Konsekvens/tiltak
• Justering og vedlikehold må påregnes dersom dørene skal brukes i noe tid fremover.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved undersøkelse av bygningsdeler og innvendig rom er det undersøkt for spor eller symptomer på skadedyr. Konstruksjonene er ikke åpnet eller demontert, og skulte symptomer kan derfor ikke garanteres.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert vesentlig spor etter mangeårig aktivitet av mus på loft, og det er opplyst at mus i perioder kommer inn i boligen.

Konsekvens/tiltak
• På denne typen eldre bygninger kan det forventes spor av mus i mye av bygningens skjulte konstruksjoner.
• Det må påregnes relativt omfattende tiltak for å stoppe tilkomst av mus, og slik bygningen er i dag vil det være vanskelig.
• Forekomsten av mus har en helsemessig og hygienisk negativ konsekvens.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet har belegg på tregulv uten fuktsikring eller funksjonelt sluk. Vegger er kledd med malte plater. Det er montert en skyllekum i stål og enkelt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert på rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til og har ført til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres dersom boligen skal rehabiliteres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking, da det allerede er oppdaget fuktskader og råte i gulv/vegger.

Vurdering av avvik:
• I forbindelse med varmtvannsbereder er det registrert råteskader i gulv og nedre del av vegger.

Konsekvens/tiltak
• Omfang av fuktskadene må undersøkes nærmere. Ved en eventuell rehabilitering må det påregnes at deler av konstruksjonene skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har gulv og sokkelkant mot vegger belagt med støpt glassfiber. Veggene er kledd med malte plater. Det er montert toalett, servant og en bidé. Tidligere har rommet hatt badekar.

Vurdering av avvik:

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

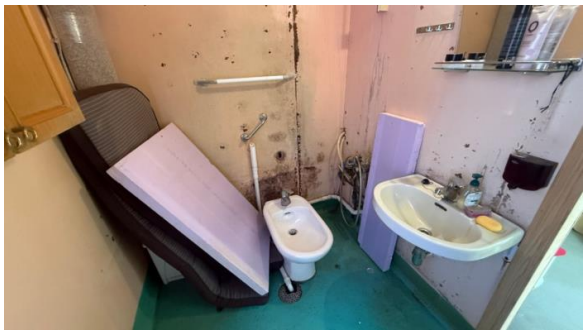
Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres dersom boligen skal rehabiliteres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er registrert fuktskader i vegger og rommet står for totalrenovering.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig fuktskader på vegger i område hvor badekar har vært plassert, men ikke målbar fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Omfang av fuktskadene må undersøkes nærmere. Ved en eventuell rehabilitering må det påregnes at deler av konstruksjonene skiftes ut.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet er belagt med våtromsbelegg og sokkel mot vegger. Sluk av plast og funksjonelt fall i dusjsone. Veggene er kledd med laminat våtromsplater. Det er åpen hjørnedusj med dørfront, toalett og servantinnredning. El-varmekabler og mekanisk avtrekk opp på loftet.

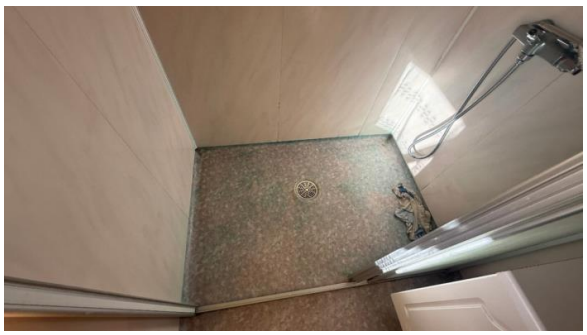
Årstall: 1997 **Kilde:** Rekvirent

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Det er ikke drenering av gulvet utenfor dusjsone. Årsaken er tett sokkel ved dørfront. Mekanisk avtrekk er ikke funksjonelt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, men det er foretatt fuktsøk ved rørgjennomføringer og overflater i dusjsone. Rommet har ikke vært i bruk på

lengre tid.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen synlige eller målbare indikasjoner på fukt i underliggende gulv eller på overflater i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Overflatenes alder og usikker fuktmotstand/tetthet, gjør at videre bruk og fuktbelastning medfører risiko for fuktskader.
• Det kan ikke utelukkes skader på underliggende konstruksjoner ved mer destruktive undersøkelser.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

I kjøkken er det en eldre innredning med profilerte og malte fronter fra ca. 80-90 tallet. Laminat benkeplater og nedfelt stål oppvaskkum. Plass for oppvaskmaskin i benk.

Vurdering av avvik:
• Innredningen er brukspreget og stedvis slitt.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen er fortsatt funksjonell, men ved en eventuell rehabilitering av boligen bør det påregnes ny innredning.



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert avtrekk over plass for komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte og malte fronter i tre/trefiber. Laminat benkeplater og nedfelt stål oppvaskkum/beslag. Enkelte dører har glass fylling. Innredningen er vurdert å være fra ca. 2000-tallet.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert ventilator over plass for komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke ført ut.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

• Avtrekkskanal må føres ut gjennom yttervegg for å oppnå tiltenkt funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Standard røropplegg med varierende alder i kobber og kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det bemerkes at kun synlige deler av røranlegget er inspisert. Tilstandsgraden bygger derfor på en generell vurdering ut fra visuelle observasjoner, og er ingen fullstendig kontroll. Fullstendig kontroll utføres av autorisert fagperson, og anbefales generelt ved eierskifte.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Standard avløpsrør i plast/PP og eldre rør i støpejern.

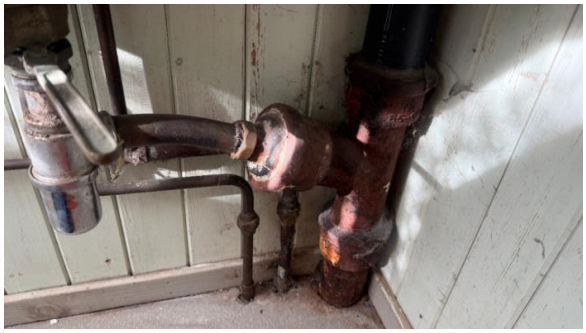
Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med eventuell oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Eldre rørføringer kan ha innvendig avleiring og redusert ledningsevne.

Det bemerkes at kun synlige deler av røranlegget er inspisert. Tilstandsgraden bygger derfor på en generell vurdering ut fra visuelle observasjoner, og er ingen fullstendig kontroll. Fullstendig kontroll utføres av autorisert fagperson, og anbefales generelt ved eierskifte.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Bygningens ventilasjonsløsning tilfredsstiller ikke dagens krav, og tilstand er satt på grunn av forskriftsendringer.

Konsekvens/tiltak

- Rommenes behov for ventilasjon avhenger av bruk, og må vurderes i det enkelte tilfelle.

Tilstandsrapport

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet. det er registrert setninger på grunn av råte i gulv.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stabilitet og understøttelse kan føre til bevegelser, belastning på rørtilkoblinger og økt risiko for lekkasjer og vannskader.
- Det anbefales å sikre korrekt og stabil understøttelse av varmtvannstanken i henhold til gjeldende krav.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det bør påregnes ny bereder dersom boligen skal brukes en tid framover.

Kostnadsestimat: Under 20 000





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

Standard fordelingstavle med porselen/skrusikringer og enkelte kurser med automatsikringer. Normalt i hovedsak åpent fordelingsnett. El-varmekabler på bad i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget som er nyere enn 1999.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert standard røykvarslere og pulverapparat i bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert en luft/luft varmepumpe i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Utvendig del har ingen drenering av kondensvann, og pumpa er kun tilkoblet med skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

• I enkelte tilfeller kan dette føre til fukt og frostskader på grunnmur/fundament. Det anbefales at kondensvann dreneres bort fra bygningen i frostfritt avløp. Det bør påregnes service på anlegget og forskriftsmessig tilkobling dersom det skal brukes.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell og stedvis løsmasser/stein, sett fra kjeller under kjøkken. Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er på grunnlag av alder, usikkert om terrenget omring bygningen er drenert. Det er ingen tegn til at murene har noen form for fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Eventuell drenering i terrenget vil ha oppnådd forventet brukstid og begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Dersom grunnmurer skal brukes og eventuelt rehabiliteres, må det påregnes ny drenering og fuktsikring av terreng og byggegrunn. Dagens løsning gir et betydelig tilsig av fukt mot bygningen fra nord.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med eldre ringmurer av stablet/murt gråstein direkte på stedlige grunn.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser og riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til sprekker i mur er mangeårig telebelastning og mindre bevegelser i grunn.
Dersom muren skal brukes videre må det påregnes utbedringer og sikring mot telehiv/fukttilsig.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring bygningen er planert og har i hovedsak grasbakke plen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har stedvis faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
Terrengutformingen er en medvirkende årsak til råteskade i yttervegg.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse

Stikkledninger i plast/PP/PEL og støpejern for vann og avløp. Fra kjøkken er det enkelt gråvannsavløp til grunn. Vannforsyning fra privat brønn og avløp til privat slamavskiller. Pumpe for vann er plassert i kondemnabel sidebygning, og er ikke undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er vurdert å være eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport

En nærmere undersøkelse vil kreve rørinspeksjon fra autorisert rørlegger/foretak. Alder og materiale på skjult ledningsnett er usikkert, da det ikke er kjent når eiendommen fikk avløpssystem.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank/slamavskiller med ukjent alder. Anlegget har spredegrøft til grunn.

Vurdering av avvik:

• Septiktank/slamavskiller er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Anlegget har mangler og klarer ikke dagens rensekrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

• Tilsyn for småavløpsanlegg og Sigdal kommune er i ferd med å gjennomgå samtlige anlegg i kommunen, og kjøper/kjøpere må forventes pålegg om oppgradering av avløpsløsningen på eiendommen i løpet av nær framtid. Ref. opplysninger fra kommune.

• Økonomisk konsekvens for oppgradering til dagens krav er stipulert til 300 000,-

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 en side av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet eller ved omlegging, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere etter dagens forskrift.

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Deler av rekkverk mangler i 2. etasje.

• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget som er nyere enn 1999.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

Tilstandsrapport

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

SIDEBYGNING/BRYGGERHUS



Byggeår
1800

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår, men det er referert til 1800-1899 i landbrukstakst.

Standard
Eldre bygningsmessig standard med endringer og oppgraderinger i årenes løp.

Vedlikehold
Bygningen er generelt preget av alder og bruk. Det må påregnes regelmessig vedlikehold dersom denne typen bygninger skal bevares. Blant annet fundament, drenering og taktekke er viktige bygningsdeler som må holdes funksjonelle. På eldre bygninger kan det ikke utelukkes at mus kan komme inn i konstruksjoner og på loft. Se forøvrig vurdering av de enkelte bygningsdeler i rapporten og eventuell eiers egenerklæring.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Boligen er tilbygget garasje og taktekke ble lagt om i ca. samme periode.
	Modernisering	Bygningen er modernisert og ombygget i årenes løp. Det er referert til en ombygging/restaurering på 1950-tallet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med panelt undertak, papp og lektet betongtakstein. Tekke r kun undersøkt fra takfot og loft/kott.

Årstall: 2000 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, takstige og beslag i lakkert/foliert stål.

Årstall: 2000 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen gir punktvis økt fuktbelastning av grunnmur/fundament og risiko for skader over tid. Takvann bør føres sikkert bort fra bygningen i frostfrie avløp.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i bærende sperrekonstruksjoner av tre. Skråhimlinger og kryploft er isolert med mineralull, men kan ha områder med sagflis. Kryploft over deler av bygningen er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, og denne typen eldre konstruksjoner har ikke isolering etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Redusert ventilering kan i noen tilfeller føre til opphopning av fukt, med risiko for kondensskader i konstruksjonen. Mye avhenger av innvendig luftfuktighet og innetemperatur gjennom vinterhalvåret. Høy temperatur gjennom vinterhalvåret, øker damptrykket og risiko for kondens.

• Dersom det oppdages vesentlig ising langs takfot, bør det vurderes tiltak. Det anbefales å utføre eventuelle tiltak med faglig bistand.

Det bemerkes at kun synlig deler av konstruksjon er besiktiget, og at det ved destruktive inngrep/demontering kan fremkomme nye momenter/endret omfang.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig del av bygningen har vegger i laftet tømmer. Tilbygget inngang og garasje har vegger i bindingsverk. Utvendig er bygningen kledd med lektepanel og tømmermannspanel. Liggende panel i gavler og knevegger på boligdel. Det er ukjent hvordan veggene er isolert.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Utvendig fasader er stedvis noe værslitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

• Normalt er denne typen konstruksjoner funksjonell uten lufting etter dagens standard, men det er viktig å holde tilsyn mot fukt på vegger som utsettes for drivregn.
• 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.
• Det bør påregnes lokale utbedringer og vedlikehold av utvendig fasader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og 2-lags isolerglass. Vinduene har varierende alder fra ca. 1950-tallet og fram til 2000-tallet.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er registrert symptomer på punktering av isolerglasset, og de fleste vinduer er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Standard malt ytterdør i tre/trefiber med isolerglass fylling.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig gulv er belagt med laminat, belegg og malt gulvplank. Overflatene har varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Laminat er stedvis noe slitt og har enkelte sprekker/svelling i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er i hovedsak estetisk, og overflaten vil kunne være funksjonelle en tid framover.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig yttervegger og delevegger er kledd med panel og tapetserte/malte plater. Himlinger er dels med malte/folierte plater, og dels med panel. Standard listverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det vil normalt være merker og slitasje etter montert løsøre når bygningen står umøblert. Det meste som følge av normalt bruk og elde. Deler av overflaten har bruksprege og preg av egeninnsats.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er i hovedsak estetisk, og overflaten vil kunne være funksjonelle en tid framover.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Dekke mellom etasjene er i eldre bjelkelag etter standard på byggeåret. Normalt er denne typen bjelkelag isolert med sagflis eller leire. I garasje er det et uisolert bjelkelag mot loft. Garasjen har ikke støpt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken er setninger i bygningens bjelkelag og tømmerkonstruksjon. Forholdet ansees som normalt i forhold til konstruksjonenes alder. En eventuell oppretting kan vurderes dersom bygningen skal rehabiliteres.

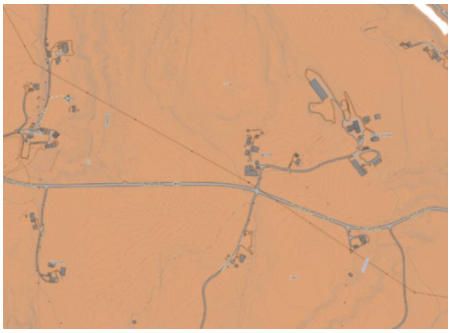
⚠ Radon

Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med middels aktsomhetsgrad for radon. Ref. NGUs kartdata.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murt teglstein med rehabilitert røykløp. I 1. etasje er det montert to vedovner.

Tilstandsrapport







TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er et rom kledd med malte plater og det er lagt fliser på gulvet. Rommet har lav takhøyde og benyttes som lager.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i påforet yttervegg, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Ved bruk av målepigger er det registrert høyt fuktnivå i utlekting.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

• Etasjen og denne typen konstruksjoner er ikke egnet for innredning eller lagring av organisk materiale mot vegger/gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Under en del av bygningen er det en lav krypkjeller med tilkomst fra kjellerrom.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det en enkel trapp i malt heltre.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

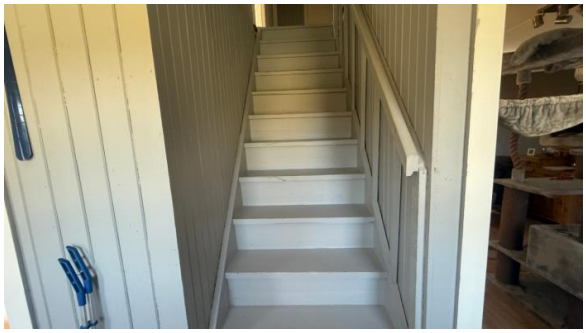
Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Standard innerdører med finerte dørblad, og enkelte med ramtre/fylling profil.

Vurdering av avvik:

• Dørene er generelt noe bruksspreget.

Konsekvens/tiltak

• Justering og vedlikehold må påregnes dersom dørene skal brukes i noe tid fremover.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ved undersøkelse av bygningsdeler og innvendig rom er det undersøkt for spor eller symptomer på skadedyr. Konstruksjonene er ikke åpnet eller demontert, og skulte symptomer kan derfor ikke garanteres.

Vurdering av avvik:

• På eldre bygninger kan det ikke utelukkes at mus kan komme inn i konstruksjoner og på loft. Årsaken er eldre type tetting langs panel, eller dels manglende tetting langs panel.

Konsekvens/tiltak

• Mus vil blant annet kunne gjøre skade i isolasjon og skjulte deler av vindsperre. Dersom det oppdages symptomer på aktivitet fra mus, bør det utføres tiltak for å hindre tilkomst.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvet og sokkel mot vegger/terskel er belagt med våtrombelegg. Det er målt ca. 20 mm. fall til sluk under badekar. Vegger er kledd med tapetserte palter. Det er montert badekar med dusj, servantinnredning og toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har kun naturlig ventilering. Badet er vurdert å være fra ca. 70-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

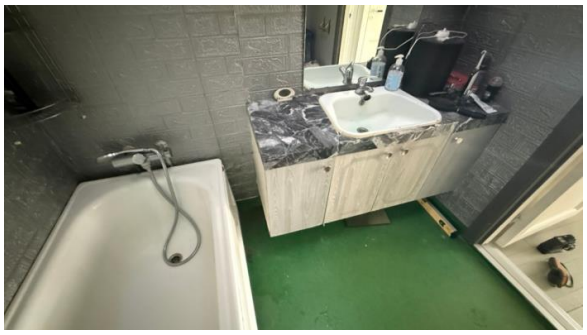
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

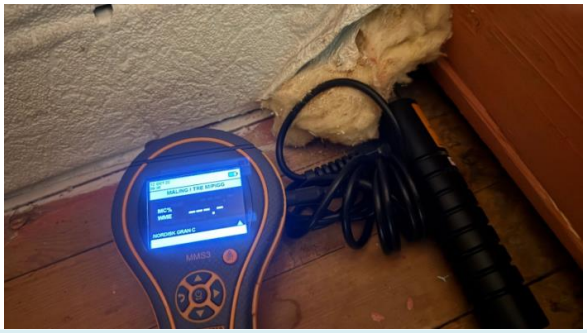
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i eksisterende åpning ved delevegg mot kott. Det er ikke målbar fukt over kritisk nivå ved bruk av målepigger i bunnsvill/vegg, eller ved bruk av hygrometer i veggens hulrom mot badets våtsone. Dvs. under 7 vekt% i trevirke.
Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon. Det vil si at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes, spesielt med tanke på tetsjiktets alder og materialtype.

Vurdering av avvik:
• Det er målt noe forhøyet fukt i kledning bak badekar.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken er utett sjikt mot våtsone bak badekar. Tilstøtende konstruksjoner bør undersøkes nærmere når våtrommet rehabiliteres. Videre bruk vil over tid kunne føre til skader og utvikling av råte.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

I kjøkken er det montert en enkel eldre innredning med slette malte fronter. Laminat benkeplate og bekebeslag/kum i stål.

Vurdering av avvik:
• Innredningen er brukspreget og har slitasje på utsatte områder.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og utbedringer må påregnes dersom innredningen skal bevares for en periode.



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert ventilator/avtrekk over kokesone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Det bør monteres mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Standard røropplegg i kobber og kobber med plastkappe. Enkelte nyer komponenter i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Ved en modernisering av bad/kjøkken må anlegget påregnes nytt.

Det bemerkes at kun synlige deler av røranlegget er inspisert. Tilstandsgraden bygger derfor på en generell vurdering ut fra visuelle observasjoner, og er ingen fullstendig kontroll. Fullstendig kontroll utføres av autorisert fagperson, og anbefales generelt ved eierskifte.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Standard avløpsrør i plast/PP.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. I bod for varmtvannsbereder er det montert en tilbakeslagsventil, men det er symptomer på at ventilen ikke fungerer.

• Røranlegget er over 25 år, og tilstand er satt på grunn av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Eldre rørføringer kan ha innvendig avleiring og redusert ledningsevne. Ved en modernisering av bad/kjøkken må anlegget påregnes nytt.

Det bemerkes at kun synlige deler av røranlegget er inspisert. Tilstandsgraden bygger derfor på en generell vurdering ut fra visuelle observasjoner, og er ingen fullstendig kontroll. Fullstendig kontroll utføres av autorisert fagperson, og anbefales generelt ved eierskifte.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Bygningens ventilasjonsløsning tilfredsstiller ikke dagens krav, og tilstand er satt på grunn av forskriftsendringer.

Konsekvens/tiltak

- Rommenes behov for ventilasjon avhenger av bruk, og må vurderes i det enkelte tilfelle.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I bod ved garasje er det montert en 200 liters bereder av nyere årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på tidligere lekkasjer og fuktmerker på vegg bak bereder, men ikke målbar fukt på befaringsdagen.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tegn på lekkasjer kan føre til fuktskader og råte i vegg/gulv. Det anbefales å undersøke berederen nærmere.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- For å unngå risiko for varmeutvikling i stikkontakt, anbefales det i dag fast tilkobling.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







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

Fordelingstavle med automatsikringer og normalt, i hovedsak åpent fordelingsnett. Det er usikkert når anlegget ble oppgradert, men fordelingstavle er oppgradert i senere år.

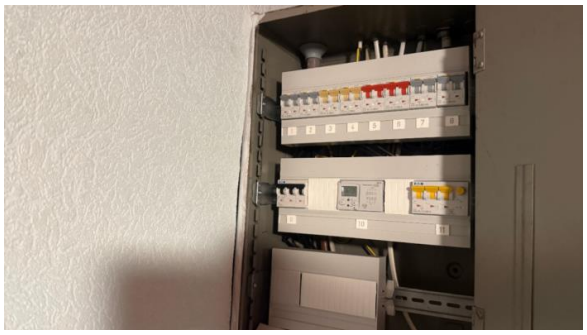
Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert standard røykvarslere og pulverapparat i bygningen.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert en luft/luft varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

• Kondensvann ved kjøling er ført dirkete ut i garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en løsning for drenering av kondensvann ved kjøling.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell. Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig drenering fra byggeår. Takvann/nedløp er ført til terreng. Det er ikke kjent om terrenget er drenert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med grunnmurer i støpt betong med sparestein og eldre stablet mur i gråstein. Støpt gulv direkte på grunn i kjeller. Garasjen har ringmur i støpt betong av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Eldste grunnmuren har sprekkdannelser og mindre riss.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken er datiden manglende armering. Det er ikke behov for tiltak slik det er i dag, men ved endringer må det vurderes tiltak.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring bygningen er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass. Mot nord er det mer naturlig grasbakke og vegetasjon.

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

Beskrivelse

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. synlig del av rørføringer. Vannforsyning fra privat brønn og avløp til privat slamavskiller. Pumpe for vann er plassert i kondemnabel sidebygning, og er ikke undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank/slamavskiller med ukjent alder. Anlegget har spredegrøft til grunn.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har mangler og klarer ikke dagens rensekrav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tilsyn for småavløpsanlegg og Sigdal kommune er i ferd med å gjennomgå samtlige anlegg i kommunen, og kjøper/kjøpere må forventes pålegg om oppgradering av avløpsløsningen på eiendommen i løpet av nær framtid. Ref. opplysninger fra kommune.

• Anlegget deles med våningshus.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon.

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Gjermund Tandberg Semmen	Takstingeniør
	Gunhilde Sigrid Haugen	Kunde
	Kjell Tore Finnerud	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	38	1		0	1663 m²	Ref. fremvist landbrukstakst	Eiet

Adresse
Velstad 8, 6 og 4, 3350 Prestfoss

Hjemmelshaver
Haugen Gunhilde Sigrid

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	38	10	0	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Velstand 8, 6 og 4, 3350 Prestfoss

Hjemmelshaver
Haugen Gunhilde Sigrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Velstad ligger i nærheten av Prestfoss i Sigdal kommune. Eiendommen ligger høyt og fritt i kulturlandskapet med landlige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra en privat brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Gårdstunet er opparbeidet med grasbakke/plen omkring bygningene, og har gruset adkomstvei. Terrenget er svakt skrånet mot syd. Tomt og eiendommens arealer forøvrig er ikke vurdert i rapporten.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen selges som dødsbo. Informasjon fra eier og er derfor ikke tilgjengelig, og eiendommens historikk er usikker. Det legges til grunn fremlagte opplysninger i landbrukstaksten og supplerende opplysninger fra arving og rekvirent.
Våningshuset er registrert i SEFRAK-registeret. Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger er eldre enn 1850), er det lovfesta i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien MÅ gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremvist/dokumentert. Takstmannen forutsetter at eiendommen er forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	14.09.2026	Rolf Langeland/landbrukstakst	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.10.2026		Gjennomgått		Ja
Rekvirent		Kjell Tore Finnerud	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Takstmann har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport over

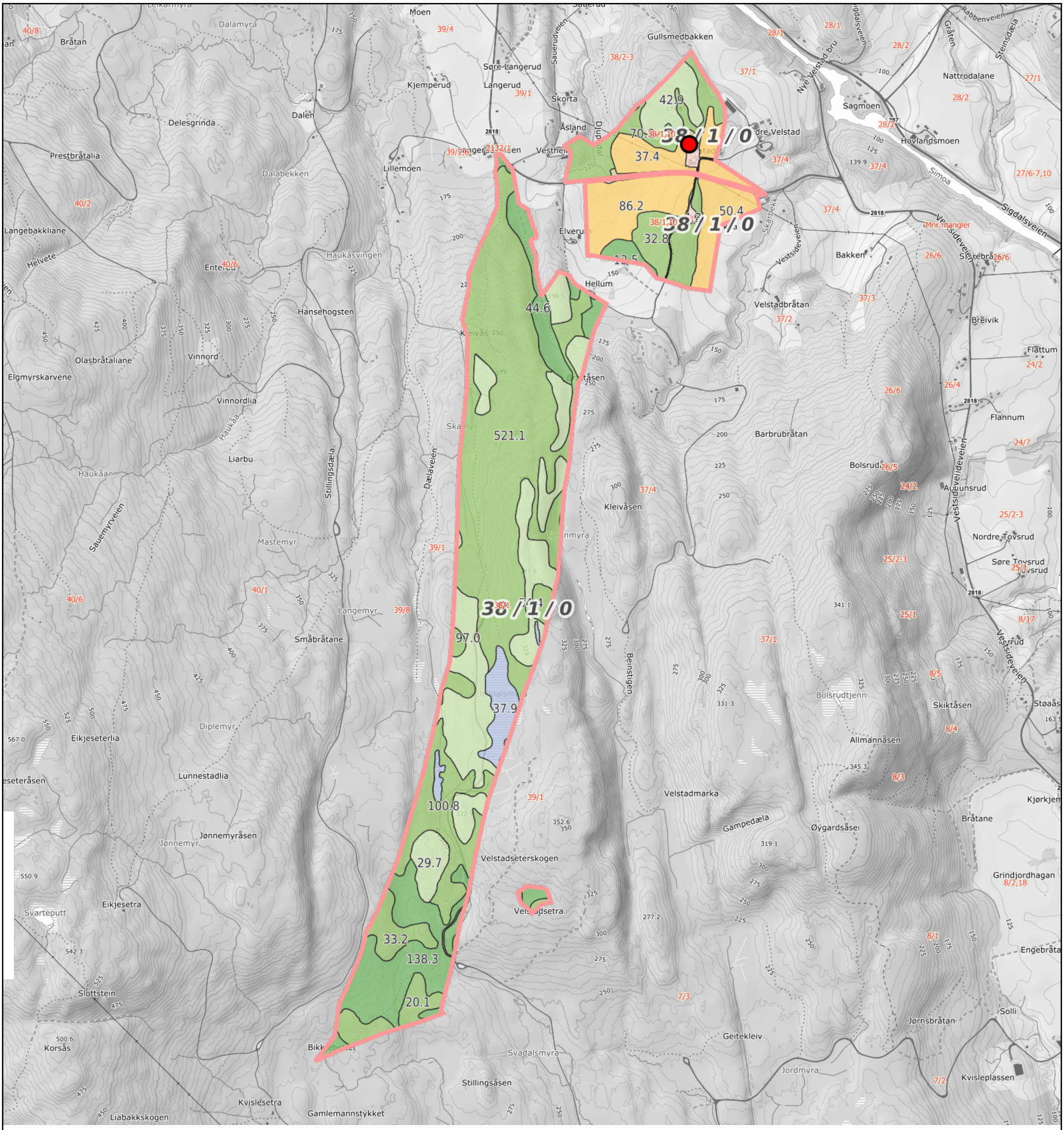
Forutsetninger

våningshus og sidebygning på eiendommen i forbindelse med salg. Vurdering av øvrig bygningsmasse er ikke en del av oppdraget.
Vurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning og er utført i henhold til gjeldende instruks.
Juridiske forhold er ikke vurdert. Eventuelle feil opplysninger i rapporten etter gjennomlesning fra oppdragsgiver, må underrettes takstmann for revisjon før rapporten tas i bruk.
Ved kontroll av fukt/fuktsøk er det benyttet måleinstrument av type Protimeter MMS-3. Instrumentet kan måle en indikasjon på fukt i ytre lag/sjikt av konstruksjoner. Målingene vil kunne gi grunnlag for ytterligere undersøkelser med destruktive inngrep i konstruksjonen. Eventuelle symptomer beskrives i rapporten.
Det bemerkes at bygningsdeler kun er vurdert fra synlige og tilgjengelige områder/overflater i kombinasjon med alder. Estimert kostnad, omfang og konsekvens kan derfor avvike ved mer destruktive inngrep og demontering av bygningsdelene.

	Velstad	Gårdskart	Produktivt	Skogplan	Daa kr		Hogst m3	Salgsvolum	Rotnetto kr	Kap.rente	Kap. Faktor	Verdi 1000 kr	Verdi 1000 kr		Hjelpeberegninger	Takst okt 2026
	Høy bonitet	224	224	428	3000		500	425	219	4 %	25,00	2327	672			
	Middel bonitet	858	858	782	1500								1 287			
	Lav bonitet	319	319	110	750								239			
	Annet skogareal og myr	54	0		100								0			
1	Sum skog	1 455	1 401	1 320								2 327	2 198	2 327	2 473	2 500
2	Jakt	1455				4,00					4,00 %	25	145 500	146		
3	Fulldyrka jord	196			326					8 150	4 %	25	1 597 400		1 597	1 600
4	Overflatedyrka	0			315						4 %	25	0			
5	Innmarksbeite	0			120					0	4 %	25	0			
6	Bebygd, vei, vann mm	13											1 597 400			
7	Fastmark															
9	Sum areal	1 664														

Bygninger	Byggeår	Ombygd/Renovering	Kjeller/Underetasje	Samlet BRA 1. og 2. etg	Samlet BRA	Tilgjengelig/Befart	Nypris (1000 kr)	Reduksjon	Teknisk Verdi				Kostnadsverdi		
Hovedhus Velstad 8	1600/1825	Flere	Liten		228	Ja	6 840	70,00 %	2 052				2 052		
Grunnarbeider råtomt og VA							600	50,0 %	300				300		
						Delsum	7 440		2 352			Delsum	2 352		
												Boverditillegg	0		
Sum nedskrevet verdi/Kostnadsverdi												Max	2 352	2 352	1 500
										Br. Leie	Netto leie	Kap.faktor			
Sidebygning Velstad 6	1850	1950	Liten		103	Ja	3 500	63,00 %	1 295	72	50	16,7	842		
Grunnarbeider råtomt og VA							500	50,0 %	250						
						Delsum	4 000		1 545			Delsum	842		
Garasjedel					50								100	942	900
													942		
Sidebygning Velstad 4						Nei								0	0
										Br. Leie	Netto leie	Kap.faktor			
Andre bygninger	Byggeår		Kjeller	Plan	Grunnflate	Befart									
Låve	1910	1985	Mindre	2	425	Ja								425	600
Stabbur Øvre	1920		Nei		85	Ja								50	250
Vedskjul	1800-1899		Nei			Ja								50	
Stabbur 2	1750-1774		Nei		30	Ja								100	
Garasje															
Skogshytte	1962		Nei	1,0		Nei								250	250
Takstverdi													Takst kr	8 239	7 600

Rolf Langeland



0 200 400 600m

Målestokk 1: 15000 ved A3 utskrift

Utskriftsdato: 17.08.2026 16:01

Eiendomsdata verifisert: 17.08.2026 15:32

Gårdskart 3332-38/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
38/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	196.4	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	196.4
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	224.4	
M	Skog av middels bonitet	857.5	
L	Skog av lav bonitet	318.6	1400.5
i	Uproduktiv skog	2.9	
≒	Myr uten skog	44.9	
	Åpen jorddekt fastmark	6.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	53.8
	Bebygd, samf., vann, bre	12.9	
	Ikke kartlagt	0.0	12.9
	Sum	1663.6	1663.6

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

3332/38/1/0/0

Velstad 4

3350 PRESTFOSS

Oppsummering

Eiere (1)
Siste omsetning
Matrikkelopplysninger
Ikke tinglyst eierforhold (0)
Kulturminner på matrikkelen (0)
Grunnforurensing (0)
Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
Forretninger (12)
Matrikkelens adresser (3)
Bolig- og bygningsopplysninger (12)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	22/04-1949	Haugen Gunhilde Sigrid	1 / 1	Hellumveien 16, 3350 PRESTFOSS	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
18/06-2026	0	SKIFTEOPPGJØR	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Ja

Matrikkelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	**Matrikkelført**	Ja	**Antall teiger**	4
Bruksnavn	VELSTAD ØVRE	**Har festegrunn**	Nei	**Seksjonert**	Nei
Etableringsdato		**Skyld**	6,59	**Areal**	1257705.4 m²
Tinglyst	Ja	**Landbruk**	Ja	**Arealkilde**	BEREGNET AREAL
Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser	**Næringsgruppe**			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

05/06-2025 JORDSKIFTE

Forretning 05/06-2025
Matrikkelført 10/11-2025

Rolle	Matrikkel	Arealendring
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/37/1/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/37/2/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/37/4/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/37/13/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/38/1/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/38/10/0/0	0

15/05-1985 JORDSKIFTE

Forretning 15/05-1985
Matrikkelført 14/03-2025

Rolle	Matrikkel	Arealendring
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/38/1/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/38/4/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/38/7/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/38/10/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/38/11/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/39/1/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/39/2/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/39/3/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/39/6/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/39/7/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/39/9/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/39/10/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/2132/1/0/0	0

15/05-1985 ANNEN FORRETNINGSTYPE

Forretning 15/05-1985
Matrikkelført 14/03-2025

Rolle	Matrikkel	Arealendring
BERØRT	3332/38/1/0/0	0
BERØRT	3332/Eierløs(e) teig(er)	0

26/11-1991 JORDSKIFTE

Forretning 26/11-1991
Matrikkelført 21/02-2024

Rolle	Matrikkel	Arealendring
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/37/1/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/37/8/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/38/1/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/38/9/0/0	0
DEL AV JORDSKIFTESAK	3332/38/10/0/0	0

01/01-2024 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2024
Matrikkelført 01/01-2024

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3332/38/1/0/0	0

01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020
Matrikkelført 01/01-2020

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3332/38/1/0/0	0

07/12-1979 SKYLDDELING

Forretning 07/12-1979
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3332/38/1/0/0	0
MOTTAKER	3332/38/12/0/0	0

23/07-1946 SKYLDDELING

Forretning 23/07-1946
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3332/38/1/0/0	0
MOTTAKER	3332/38/10/0/0	0

20/06-1944 SKYLDDELING

Forretning 20/06-1944
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3332/38/1/0/0	0
MOTTAKER	3332/38/9/0/0	0

25/09-1916 SKYLDDELING

Forretning 25/09-1916
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3332/38/1/0/0	0
MOTTAKER	3332/38/7/0/0	0

24/07-1916 SKYLDDELING

Forretning 24/07-1916
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3332/38/1/0/0	0
MOTTAKER	3332/38/6/0/0	0

NYMATRIKULERING

Forretning
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3332/38/1/0/0	0

Matrikkelens adresser

Kommune 3332 SIGDAL
Grunnkrets 105 Velstad **Valgkrets** 1 Nerstad
Kirkesogn 4050401 Sigdal

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Velstad 4, gatenr 3003, 3350 PRESTFOSS	01/01-2024	23	6665002.12	205130.8
Velstad 6, gatenr 3003, 3350 PRESTFOSS	01/01-2024	23	6665034.41	205136.05
Velstad 8, gatenr 3003, 3350 PRESTFOSS	01/01-2024	23	6665007.83	205148.61

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 12: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe ANNET SOM IKKE ER NÆRING
Bygningsstatus TATT I BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer 160282967

Bebygd areal
BRA bolig
BRA annet 27,0
BRA totalt 27,0
Har heis Nei

Rammetillatelse
Igangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger
Antall etasjer 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				27,0	27,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6664715.1	205102.47

Bygning 2 av 12: VÅNINGSHUS

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Velstad 6	H0101	BOLIG			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	BOLIG	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**	169,0	**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**	169,0	**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	1
Bygningsnummer	160282975			**Antall etasjer**	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		101,0		101,0				
H02			68,0		68,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:

1800-1899 BRYGGERHUS, VELSTAD ØVRE, "GLOMMEVELSTAD", VAD

Id	621 105 56
Objektnavn	BRYGGERHUS, VELSTAD ØVRE, "GLOMMEVELSTAD", VAD
Tidfesting	1800-1899
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	BOLIG/ SOVEVÆRELSE.
Tilbygg/ombygning	2 ETG. I 1950- ÅRA. KJELLER STØPT VED FLYTTING FRA ANNET STED PÅ GÅRDEN.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6665029.68	205132.81

Bygning 3 av 12: VÅNINGSHUS

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Velstad 8	H0101	BOLIG			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	BOLIG	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**	236,0	**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**	236,0	**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	1
Bygningsnummer	160282983			**Antall etasjer**	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		118,0		118,0				
H02			118,0		118,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:

1825-1849 VÅNINGSHUS, VELSTAD ØVRE, "GLØMMEVELSTAD", VAD

Id	621 105 53
Objektnavn	VÅNINGSHUS, VELSTAD ØVRE, "GLØMMEVELSTAD", VAD
Tidfesting	1825-1849
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	
Tilbygg/ombygning	FORANDRINGER AV TAK UVISST NÅR, LENGE SIDEN.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6665009.83	205152.11

Bygning 4 av 12: VÅNINGSHUS

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Velstad 4	H0101	BOLIG			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	BOLIG	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**	127,0	**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**	127,0	**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	1
Bygningsnummer	160282991			**Antall etasjer**	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		69,0		69,0				
H02			58,0		58,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6665001.67	205131.27

Bygning 5 av 12: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**		**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**		**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	
Bygningsnummer	160283009			**Antall etasjer**	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:

STABBUR, VELSTAD ØVRE, "GLØMMEVELSTAD", VAD

Id	621 105 57
Objektnavn	STABBUR, VELSTAD ØVRE, "GLØMMEVELSTAD", VAD
Tidfesting	
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	
Tilbygg/ombygning	

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6665041.55	205157.01

Bygning 6 av 12: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**		**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**		**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	
Bygningsnummer	160283017			**Antall etasjer**	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:

1750-1774 STABBUR, VELSTAD ØVRE, "GLØMMEVELSTAD", VAD

Id	621 105 54
Objektnavn	STABBUR, VELSTAD ØVRE, "GLØMMEVELSTAD", VAD
Tidfesting	1750-1774
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	
Tilbygg/ombygning	

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6664978.38	205155.28

Bygning 7 av 12: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**		**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**		**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	
Bygningsnummer	160283025			**Antall etasjer**	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:

1700-1799 VEDSKJUL, VELSTAD ØVRE, "GLØMMEVELSTAD", VAD

Id	621 105 55
Objektnavn	VEDSKJUL, VELSTAD ØVRE, "GLØMMEVELSTAD", VAD
Tidfesting	1700-1799
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	
Tilbygg/ombygning	

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6664963.06	205157.91

Bygning 8 av 12: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**		**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**		**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	
Bygningsnummer	160283033			**Antall etasjer**	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6664951.28	205132.71

Bygning 9 av 12: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**		**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**		**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	
Bygningsnummer	160283041			**Antall etasjer**	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6665100.13	204855.76

Bygning 10 av 12: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	IKKE OPPGITT	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**		**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**		**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	
Bygningsnummer	160300515			**Antall etasjer**	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:

1800-1899 SAU, EL. GEITESTALL, VELSTAD ØVRE, "GLØMME- VELSTAD", VAD

Id	621 105 58
Objektnavn	SAU, EL. GEITESTALL, VELSTAD ØVRE, "GLØMME- VELSTAD", VAD
Tidfesting	1800-1899
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	
Tilbygg/ombygning	

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6665057.21	205131.8

Bygning 11 av 12: SKOGS- OG UTMARKSKOIE GAMME

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**		**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**		**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	
Bygningsnummer	160302259			**Antall etasjer**	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6663246.33	204184.46

Bygning 12 av 12: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	**Bebygd areal**		**Rammetillatelse**	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	**BRA bolig**		**Igangset.till**	
Energikilde		**BRA annet**		**Ferdigattest**	
Oppvarming		**BRA totalt**		**Midl.brukstill.**	
Avløp		**Har heis**	Nei	**Tatt i bruk (GAB)**	
Vannforsyning				**Antall boliger**	
Bygningsnummer	160302267			**Antall etasjer**	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6663255.58	204160.17

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Kommune: 3332 SIGDAL
Gnr: 38 Bnr: 10

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/687409-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
18.06.2026 21.00 VEDERLAG: NOK 0
HAUGEN GUNHILDE SIGRID
F.NR: 230449
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/1072476-1/200 **JORDSKIFTE**
10.09.2025 21.00 Sak 25-064610REN-JVVI/JDRA VELSTAD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1946/1630-1/25 **REGISTRERING AV GRUNN**
23.07.1946 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3332 GNR:38 BNR:1

2020/246676-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0621 GNR:38 BNR:10

2024/345767-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3045 GNR:38 BNR:10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/687409-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
18.06.2026 21.00
VEDERLAG: NOK 0
HAUGEN GUNHILDE SIGRID
F.NR: 230449
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1896/900155-1/25 **UTSKIFTING**
07.11.1896

1896/900156-1/25 **UTSKIFTING**
07.11.1896

1916/900502-1/25 **BESTEMMELSE OM BEITERETT**
24.07.1916
RETTIGHETSHAVER: KNR:3332 GNR:38 BNR:6

1924/903443-1/25 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
25.08.1924
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1931/900450-1/25 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
29.01.1931
Kraftledningen Sigdals Sogns elektriske ledningsnett registrert 29.01.1931

1940/822-1/25 **UTSKIFTING**
31.05.1940
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/2513-1/25 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
15.08.1951
RETTIGHETSHAVER: KNR:3332 GNR:38 BNR:4

1966/4247-1/25 **ERKLÆRING/AVTALE**
10.10.1966
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

1977/1250-1/25 **JORDSKIFTE**
10.02.1977
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/1314-1/25 **ERKLÆRING/AVTALE**
14.02.1977
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/5610-1/25 **JORDSKIFTE**
02.07.1991
Grensegangsforretning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/1456-1/25 **JORDSKIFTE**
13.02.1992
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/9169-1/25 10.10.1994	**ERKLÆRING/AVTALE** Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
1997/2772-1/25 21.03.1997	**OBLIGASJON** BELØP: NOK 200 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2025/1072476-1/200 10.09.2025 21.00	**JORDSKIFTE** Sak 25-064610REN-JVVI/JDRA VELSTAD GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

0/900172-1/25	**OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN** EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930
1916/900083-1/25 24.07.1916	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3332 GNR:38 BNR:6
1916/900129-1/25 25.09.1916	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3332 GNR:38 BNR:7
1944/1355-1/25 20.06.1944	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3332 GNR:38 BNR:9
1946/1630-1/25 23.07.1946	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3332 GNR:38 BNR:10
1979/10729-1/25 07.12.1979	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3332 GNR:38 BNR:12
2020/117570-1/200 01.01.2020 00.00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** TIDLIGERE: KNR:0621 GNR:38 BNR:1
2024/345464-1/200 01.01.2024 00.00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** TIDLIGERE: KNR:3045 GNR:38 BNR:1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Sumtallsrapport



INNHOLDSFORTEGNELSE

9 Innledning 3

9.1 Planer i aktuelt område 3

10 Sammendrag med kommentarer 4

10.1 Hovedtall 4

10.2 Skogareal 5

10.2.1 Markslagsfordeling 5

10.2.2 Hogstklassefordeling 6

10.3 Stående kubikkmasse 7

10.4 Tilvekst 9

9 Innledning

9.1 Planer i aktuelt område

Plannummer	Eier
30450003800	
01	Tor Ivar Glømme

10 Sammendrag med kommentarer

10.1 Hovedtall

Totalt skogareal:	1 667	daa
Produktivt skogareal:	1 333	daa
Total kubikkmasse:	30 915	m^3
Gjennomsnittlig kubikkmasse pr daa:	23.2	m^3/daa
Tilvekst hogstklasse 2:	0	m^3
Tilvekst hogstklasse 3-5:	622	m^3
Tilvekst totalt:	622	m^3
Gjennomsnittlig tilvekst/daa produktivt areal:	0.47	m^3/daa
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	2.0	%
Produksjonsevne totalt:	604	m^3
Produksjonsevne pr daa:	0.45	m^3/daa
Balansekvantum:	0	m^3
Foreslått årlig hogstkvantum:	0	m^3

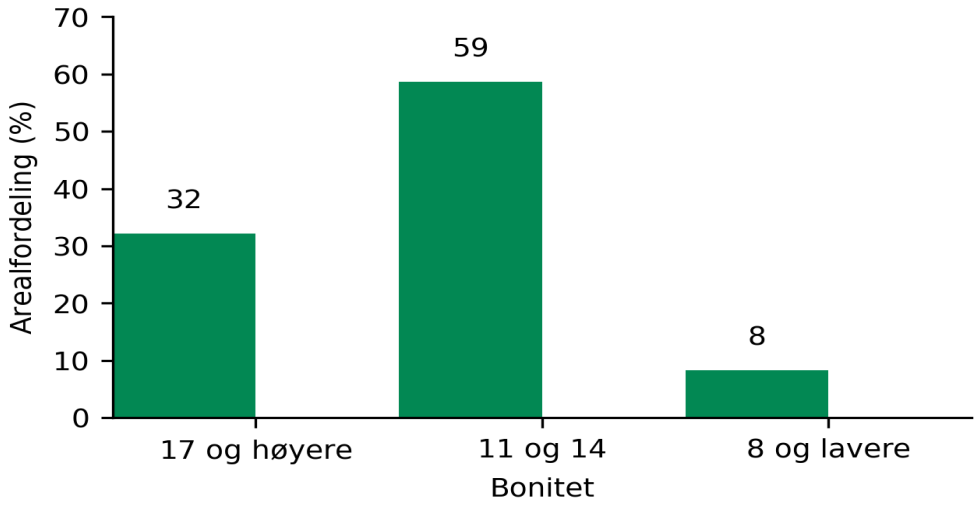
Alle volumtall er bruttotall uten bark, det vil si at de ikke er redusert for topp og avfall

10.2 Skogareal

10.2.1 Markslagsfordeling

Tabell 3: Markslagsfordeling (for uproduktivt skogareal er det kun markslag med registrert areal som vises)

Markslag	Dekar	%	Sum dekar
Produktivt skogareal			
Høy bonitet (17 og høyere)	428	32	
Middels bonitet (11 og 14)	782	59	
Lav bonitet (8 og lavere)	110	8	1 320
Utenfor prognose (skogtype 3)			13
Uproduktivt skogareal			
Myr	48		
Skrapskogmark	87		
Impediment	1		
Teknisk impediment	6		
Andre markslag	192		334
Totalt areal			**1 667**

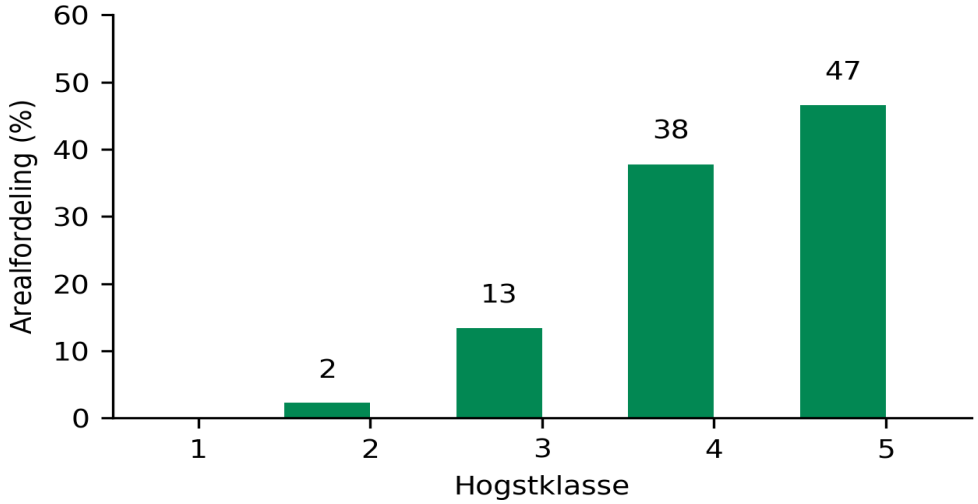


Figur 13: Prosentvis bonitetsfordeling av det produktive arealet

10.2.2 Hogstklassefordeling

Tabell 4: Hogstklassefordelingen av det produktive arealet

Hogstklasse	Forklaring	Dekar	%
1	Skog under foryngelse		
2	Foryngelse og ungskog	30	2
3	Yngre produksjonsskog	178	13
4	Eldre produksjonsskog	504	38
5	Gammel skog	621	47
	Sum produktiv skog	**1 333**	**100**



Figur 14: Prosentvis hogstklassefordeling av det produktive arealet

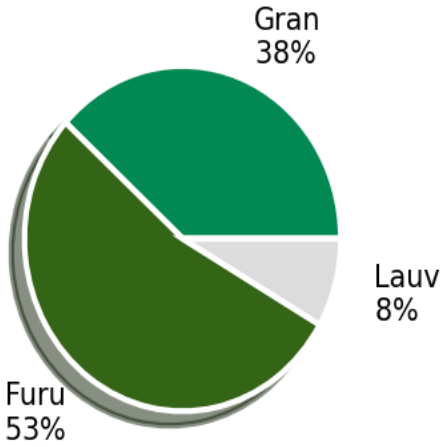
Tabell 5: Produktivt skogareal i dekar fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa	%
	1	2	3	4	5		
26							
23				13	11	24	2
20			15	30	45	90	7
17		2	60	205	56	323	24
14		22	41	245	74	382	29
11		6	63	11	324	403	30
8					96	96	7
6					14	14	1
Sum daa		**30**	**178**	**504**	**621**	**1 333**	
%		**2**	**13**	**38**	**47**		**100**

10.3 Stående kubikkmasse

Tabell 6: Stående kubikkmasse i m^3 fordelt på treslag

Treslag	I prognose	Utenfor prognose	Uproduktiv skog	Sum	%
Gran	11 705	125		11 830	38
Furu	16 496	18		16 514	53
Lauv	2 485	85		2 571	8
Sum	**30 686**	**229**		**30 915**	
%	**99**	**1**			**100**



Figur 15: Kubikkmassens fordeling på treslag

Tabell 7: Stående volum fordelt på bonitet, hogstklasse og treslag

Bonitet	Treslag	Hogstklasse					Sum m^3
		1	2	3	4	5	
26	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
23	Gran				256	412	668
	Furu						
	Lauv				141	91	232
	Sum				**396**	**504**	**900**
20	Gran			363	863	978	2 204
	Furu				64	512	575
	Lauv			36	175	190	400
	Sum			**399**	**1 101**	**1 680**	**3 180**
17	Gran		5	667	2 341	969	3 982
	Furu			105	2 399	528	3 033
	Lauv			87	478	100	665
	Sum		**5**	**860**	**5 218**	**1 597**	**7 680**
14	Gran		171	263	859	443	1 737
	Furu			165	4 295	1 647	6 107
	Lauv			153	586	4	743
	Sum		**171**	**581**	**5 740**	**2 094**	**8 587**
11	Gran		13	664	41	2 437	3 155
	Furu			308	136	4 747	5 191
	Lauv			263		268	530
	Sum		**13**	**1 234**	**178**	**7 451**	**8 876**
8	Gran					74	74
	Furu					1 413	1 413
	Lauv						
	Sum					**1 488**	**1 488**
6	Gran					10	10
	Furu					193	193
	Lauv						
	Sum					**204**	**204**
Sum m^3	**Gran**		**190**	**1 957**	**4 360**	**5 324**	**11 830**
	Furu			**579**	**6 895**	**9 040**	**16 514**
	Lauv			**538**	**1 379**	**654**	**2 571**
	Sum		**190**	**3 074**	**12 633**	**15 018**	**30 915**

10.4 Tilvekst

Tabell 8: Totaltilvekst i m^3 fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa	%
	1	2	3	4	5		
26							
23				17	12	29	5
20			27	35	25	87	14
17			57	132	23	212	34
14			30	122	26	178	29
11			10	3	82	95	15
8					19	19	3
6					2	2	0
Sum daa			**124**	**309**	**189**	**622**	
%			**20**	**50**	**30**		**100**

Tilvekstprosent

Oversikten viser skogens tilvekstprosent i hogstklasse 3 til 5. For gammel skog vil tilvekstprosenten være nokså konstant over tid. I hogstklasse 3 vil den derimot være sterkt påvirket av aldersspredningen innen hogstklassen.

Tabell 9: Tilvekstprosenten i hogstklasse 3 til 5

Hogstklasse	Tilvekstprosent
3	4.0 %
4	2.4 %
5	1.3 %

Tabell 10: Tilveksten fordelt på treslag

Treslag	m^3	%
Gran	279	45 %
Furu	280	45 %
Lauv	63	10 %

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3332-38-1-0-0

Velstad 6, 3350 PRESTFOSS

Rapport generert:

17. august 2026

Risikorapport

112	9
Vurderte kartlag	Identifiserte kartlag

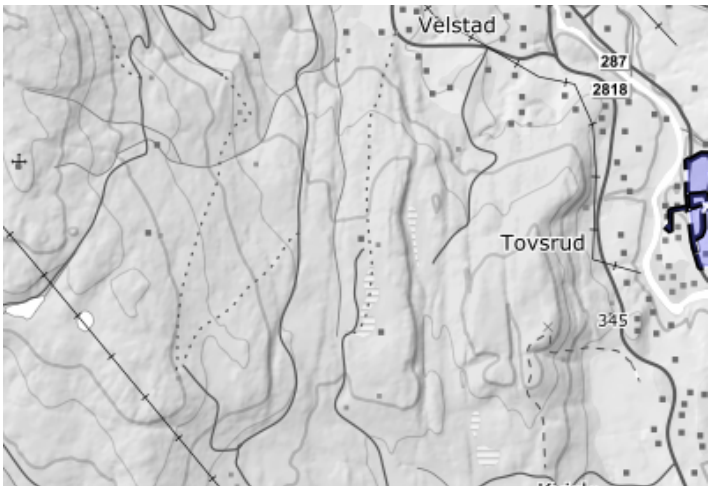
Identifiserte Kartlag (9)

- Radon
- Rødlistet art Nær truet
- Rødlistet art Sterkt truet
- Støysone
- Arealressurskart grunnforhold
- Kvikkleire
- Arealressurskart
- Mulighet for marin leire
- Friluftslivsområde kartlagt

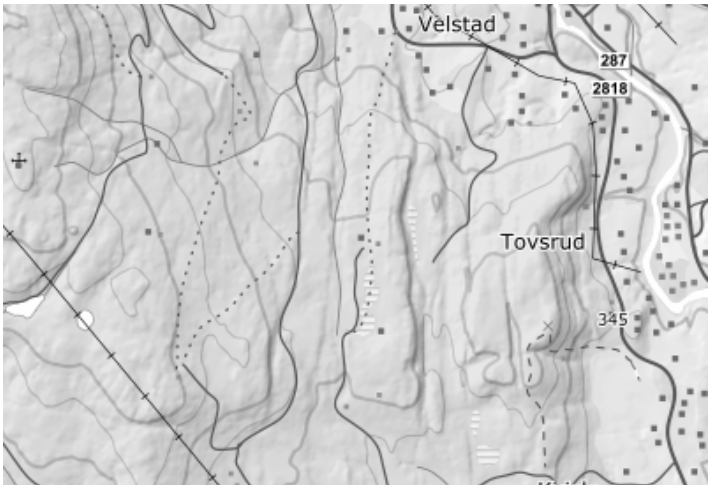
Kartoversikt



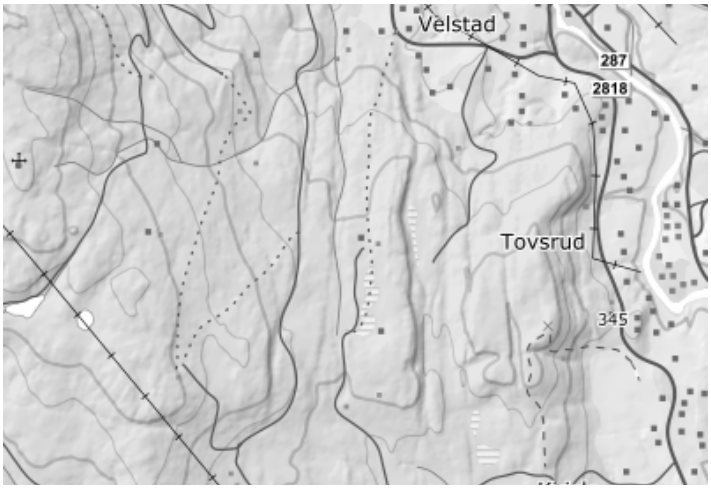
Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



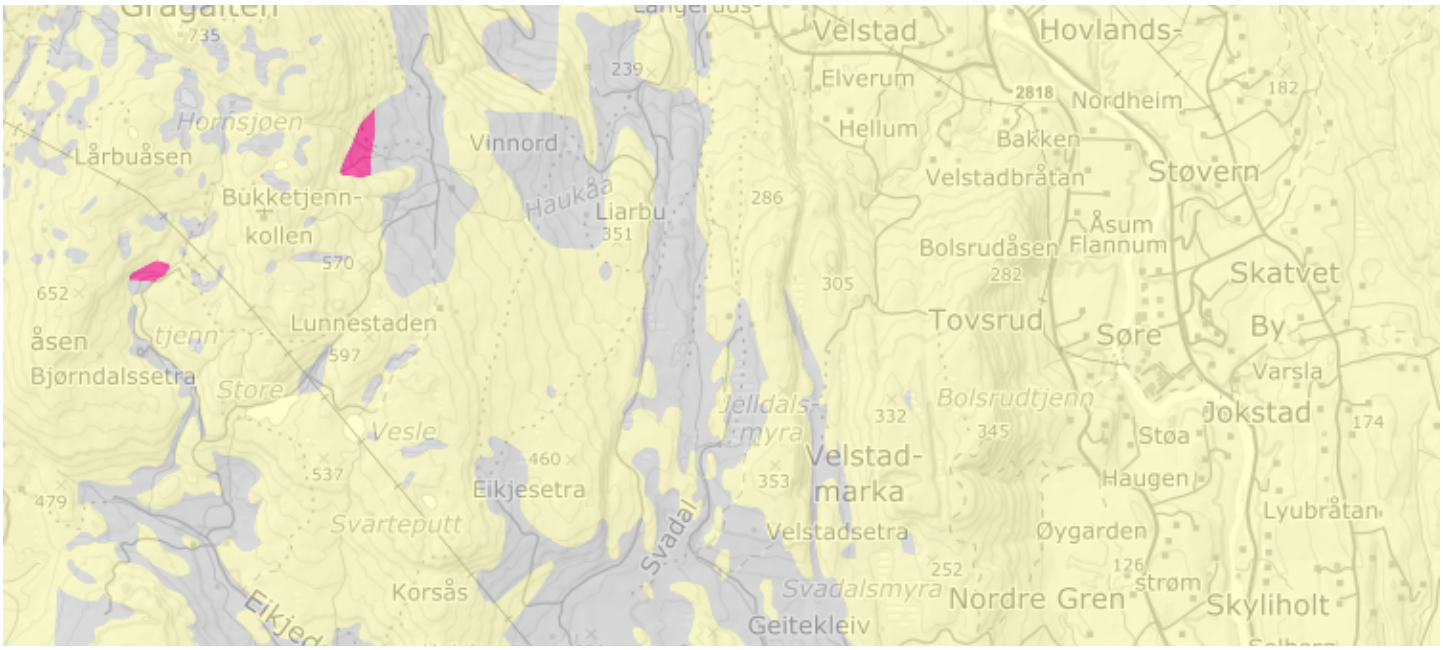
Vanlig kart

Kommuneplan

Kommunedelplan

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

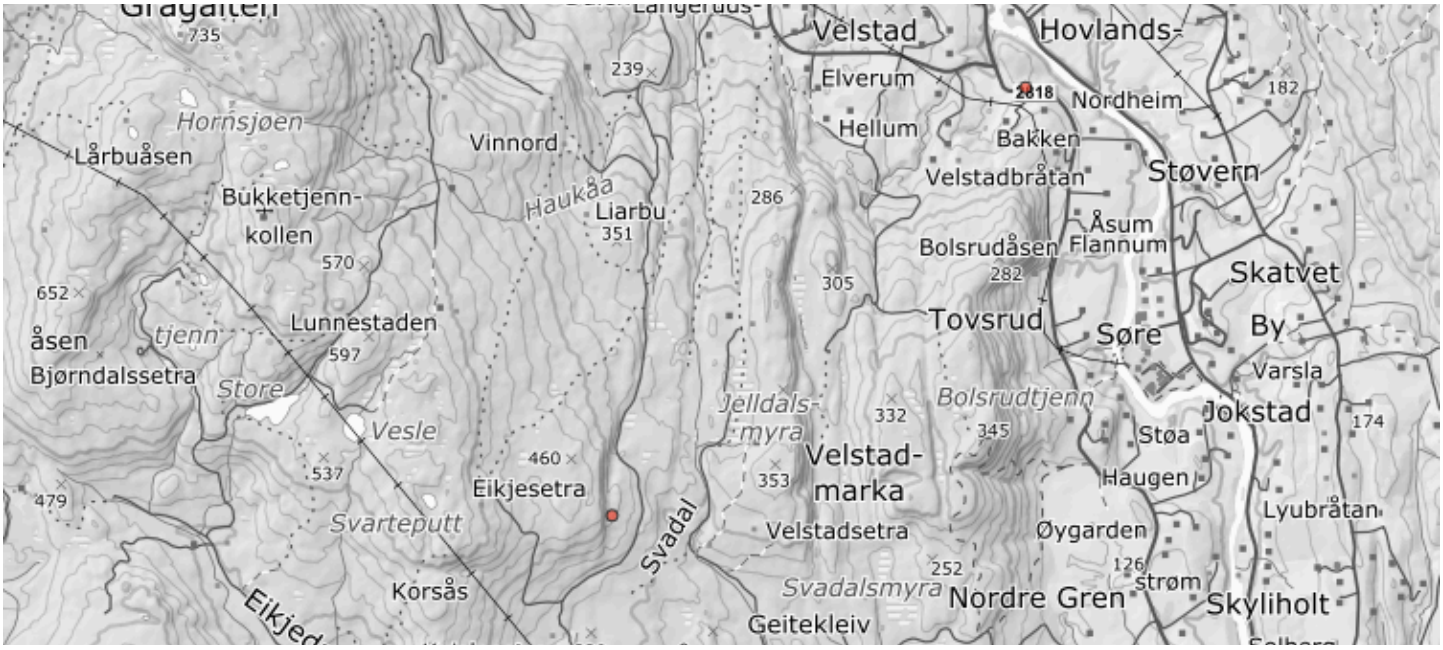
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Rødlistede arter

Artsdatabanken



Nær Truet (NT)



Sterkt truet (EN)

Om kartlaget

Norsk rødliste for arter er en oversikt over arter som er vurdert å ha en risiko for å dø ut fra Norge. Artene på Rødlista er gruppert og rangert i ulike kategorier. Hver kategori sier noe om hvor høy risiko artene har for å dø ut, hvis de rådende forhold vedvarer. Du kan lese mer om rødlista for arter på https://artsdatabanken.no/rodlisteforarter2021/Rodlistahvahvemhvorfor.

Unike arter på eiendommen

Rike	Rekke	Klasse	Familie	Art	Dato
Plantae	Magnoliophyta	Eudicots	Geraniaceae	Bråtestorkenebb	2000/8/7

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Støynivå mellom 55-65 dB Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

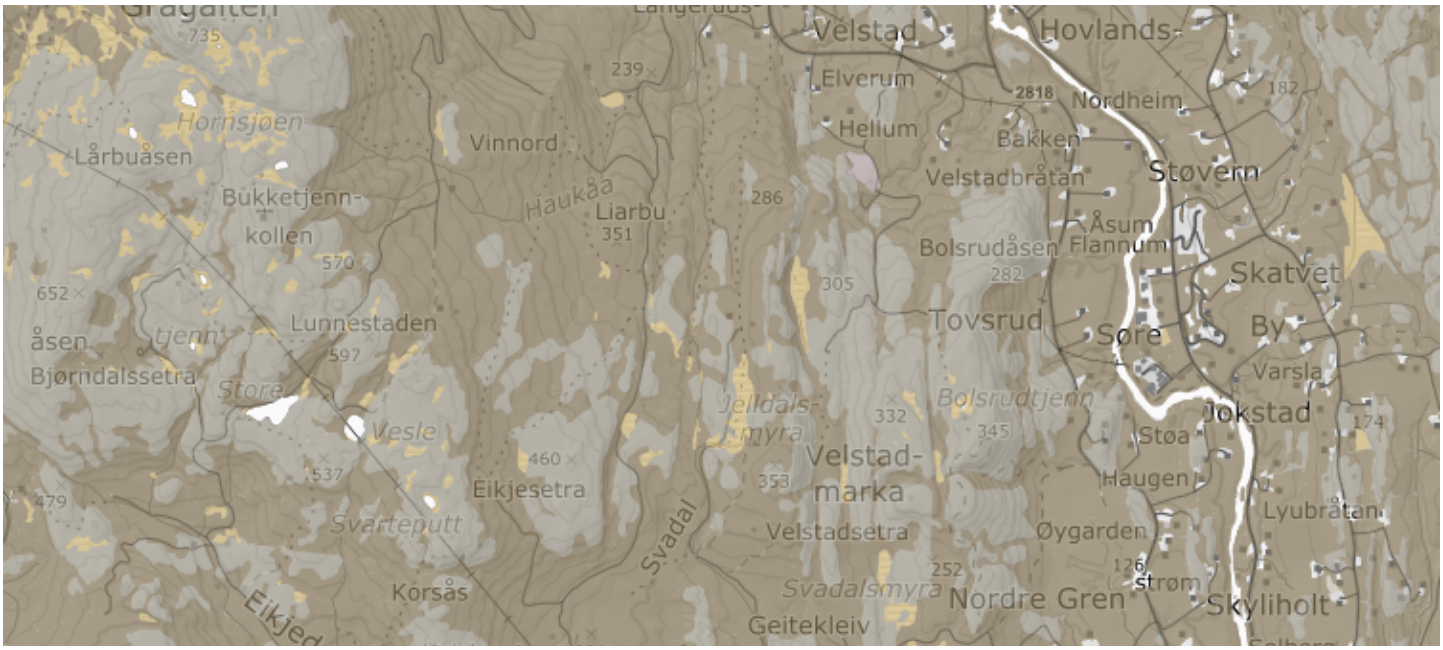
Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



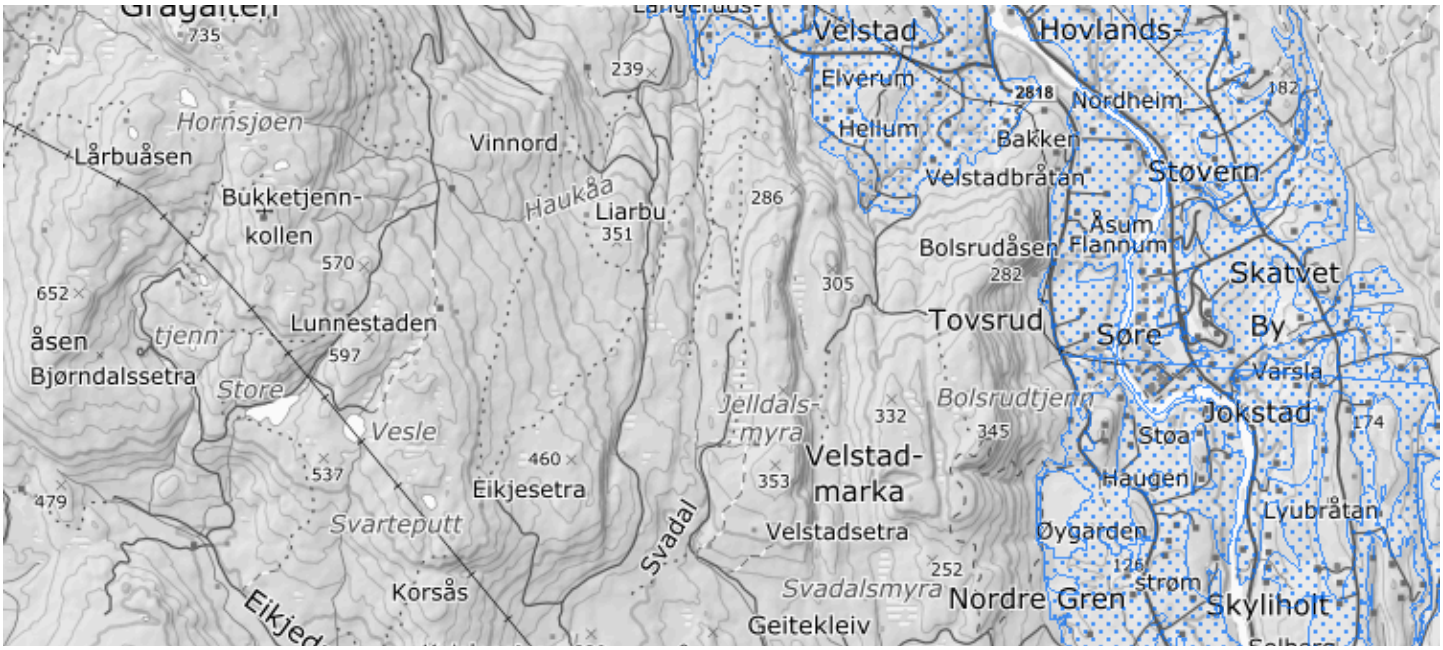
Konstruert | Organiske jordlag | Jorddekt | Grunnlendt | Fjell i dagen | Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

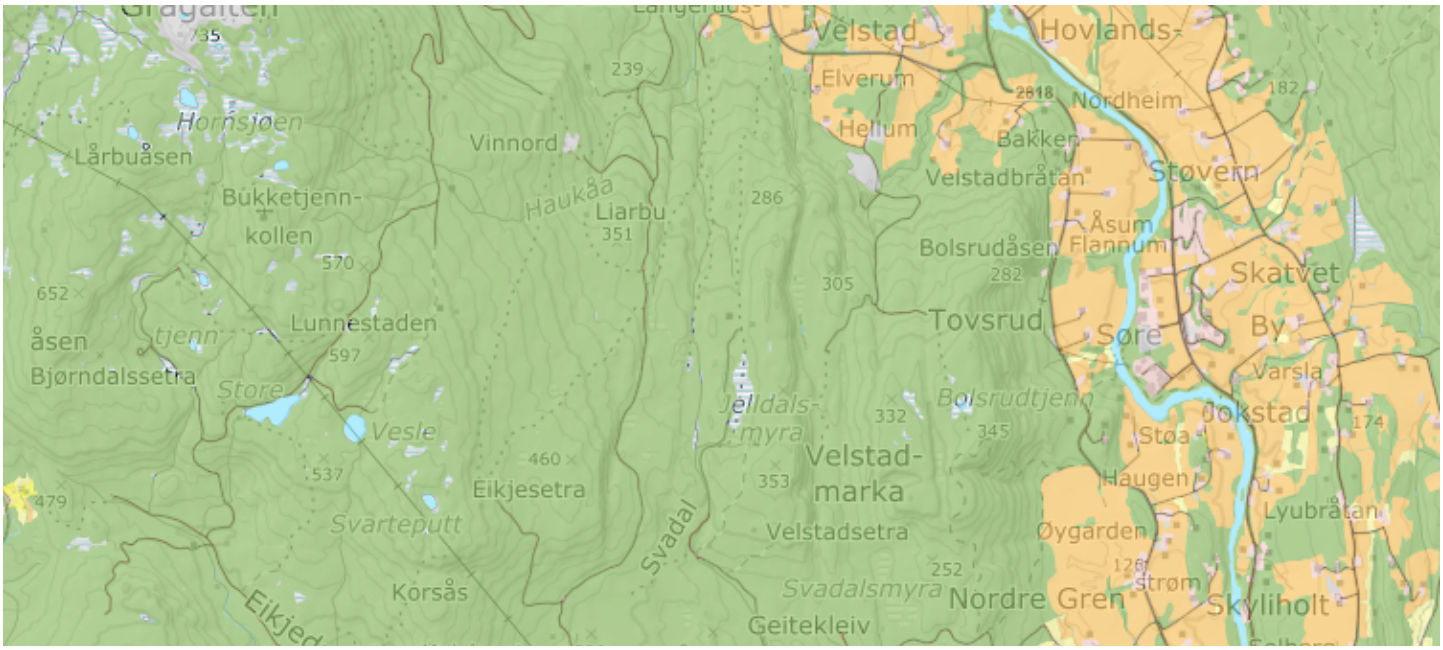
Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



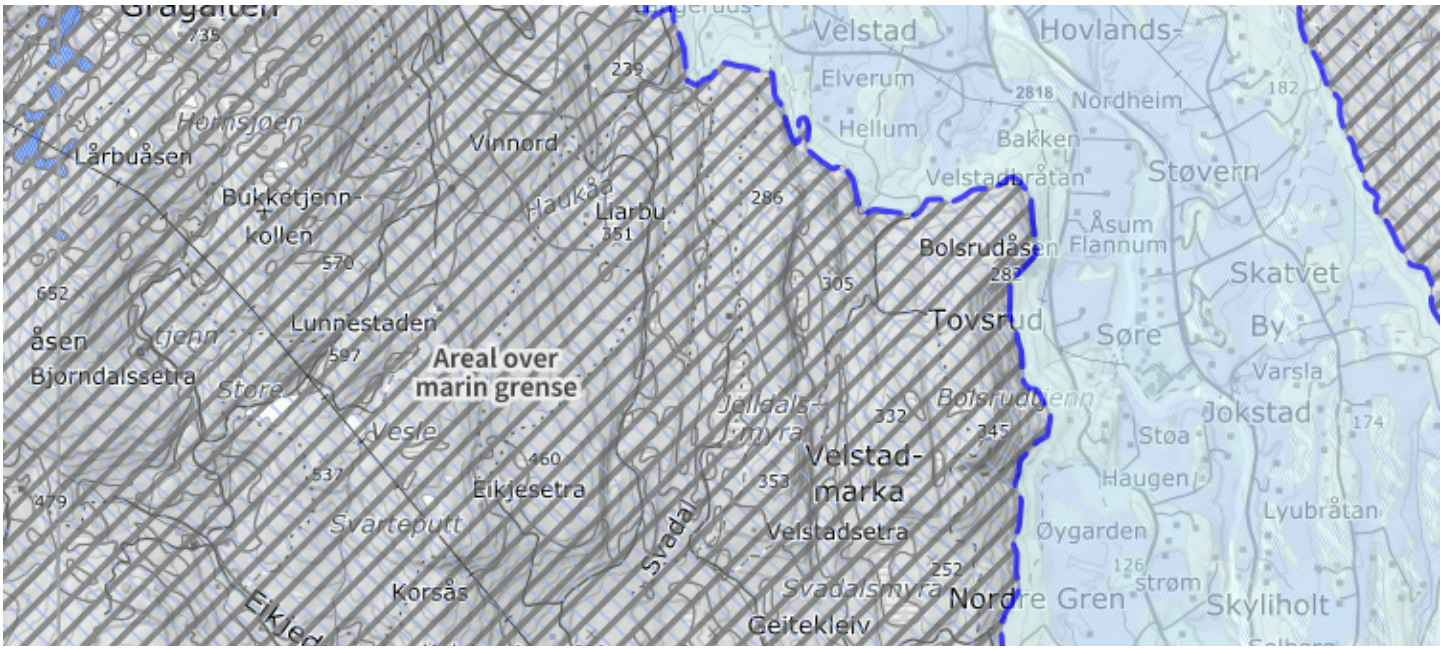
Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



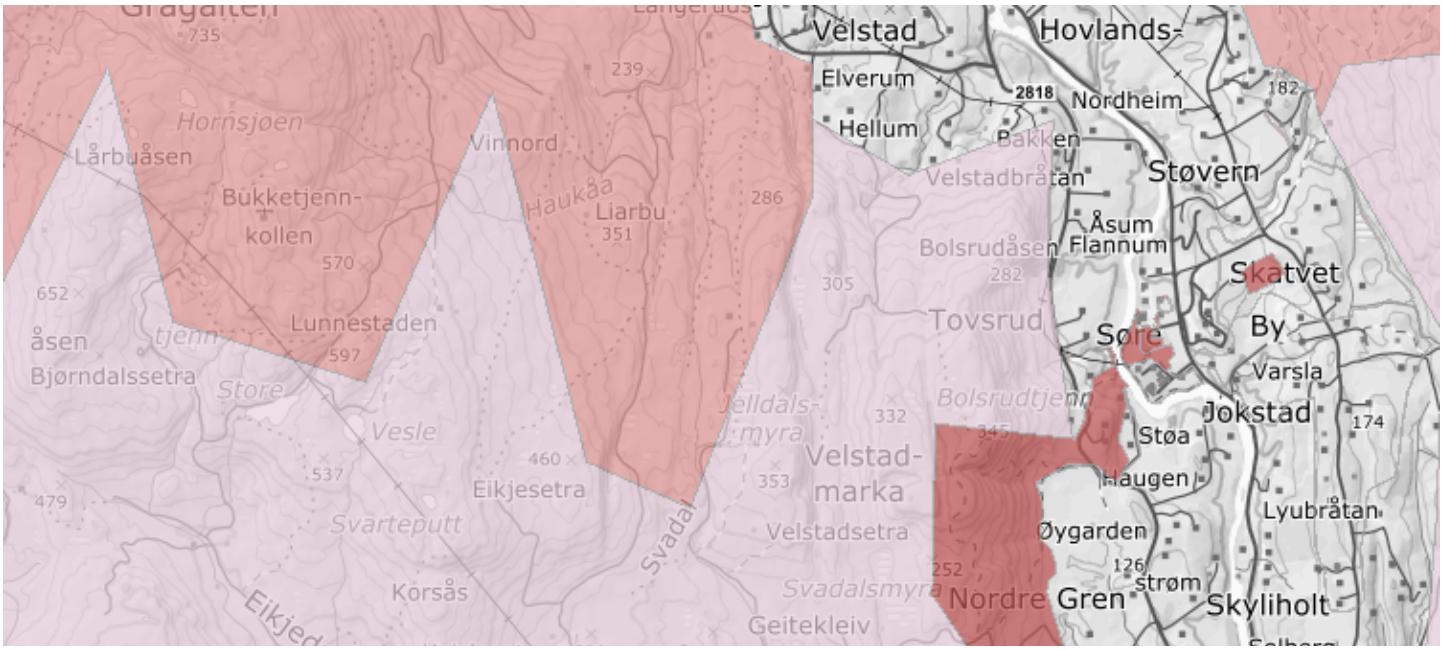
- Mulighet for marin leire, løsmassegrenser
- Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning)
- Mulighet for marin leire: Svært stor
- Mulighet for marin leire: Stor
- Mulighet for marin leire: Middels
- Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt
- Mulighet for marin leire: Liten
- Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende
- Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

Om kartlaget

From Geonorge og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.

Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



Svært viktig friluftsområde | Viktig friluftsområde | Registrert friluftsområde | Ikke verdisatt friluftsområde

Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Kjekt å vite

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.