Til
Flå Kommune
Landbruksavdelingen

Søknad om konsesjon for kjøp av gårdsbruk – Gbnr 10/5 og Gbnr24/5 I Flå Kommune.

Jeg, Bjørn Ole Hilde, født 100864. søker med dette om konsesjon for å kjøpe gårdsbruket med gbnr 10/5 og gbnr 24/5, beliggende i Flå Kommune.

Personopplysninger:

Navn : Bjørn Ole Hilde
Fødselsnummer : 100864
Adresse : Austsidevegen 126. 3539 Flå
Telefon : 91794735
E-post : bjorn.ole.hilde@vassfarfjellet.no

Om eiendommen:

Gården er på ca 4 632,6 daa, bestående av 97,6 daa dyrket mark og 2 306,8 daa skog. Eiendommen har en bolig som etter min vurdering og tilstandsrapport er i dårlig stand. Redskapshuset er bra. Låve og stabbur middels.

Formålet med kjøpet.

Jeg ønsker å kjøpe denne gården for å utvide min nåværende landbruksdrift på nabogården gbnr 10/10, som jeg eier og driver i dag. Kjøpet vil gjøre det mulig å effektvisere driften og bedre ressursutnyttelsen.

Driftsplan:

Etter kjøpet planlegger jeg å drive gården videre som landbrukseiendom, med fokus på jordbruk, skogbruk, beitebruk. Jeg har god erfaring med landbruksdrift gjennom flere år på min nåværende gård. Jeg vil også investere i vedlikehold og eventuelle forbedringer av både bygningsmasser og arealene.

Økonomi og kompetanse:

Jeg har økonomi til å gjennomføre kjøpet og å drive gården på en bærekraftig måte. Vedlagt følger dokumentasjon på finansiering samt min landbrukserfaring.

Nabotilknytning:

Som nabo til eiendommen kjenner jeg området godt og mener at overtakelsen vil sikre en god og kontinuerlig drift til glede for lokalsamfunnet.

Miljø og samfunn:

Jeg vil ivareta alle miljøhensyn, spesielt knyttet til jord- og skogbruk, og legger stor vekt på å drive bærekraftig i tråd med lokale retningslinjer og lover.

Jeg håper søknaden vil bli tatt til følge, og jeg stiller gjerne opp til et møte eller en befaring hvis det er ønskelig.

Med vennelig hilsen

Bjørn ole Hilde.

Landbruksdirektoratet
Eanandoallodirektoráhtta

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Dette skjemaet er påbudt å bruke ved søknader om konsesjon

Tøm skjema | Søknaden skal sendes til kommunen der eiendommen ligger

Før søknaden fylles ut, bør du undersøke om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettledningen på side 3 og 4

Til Flå Kommune
(den kommunen der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til den kommunen eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. På side 3 skal du redegjøre for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Kopier av skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal legges ved i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan legges ved dersom slik plan foreligger. En signert erklæring fra overdrager om hen har annen eiendom i kommunen jf. pkt. 20, skal også legges ved.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) Hilde Bjørn Ole		Fødselsnr. (11 siffer) 100864
2	Adresse Austsidevegen 126		Organisasjonsnr. (9 siffer) 970393846
3	Telefonnr. (8 siffer) 91794735	E - postadresse bjorn.ole.hilde@vassfarfjellet.no	
4	Overdragerens navn Ole O Hilde / offentelig skifte v / bobestyrer Christine Mathisen		Fødselsnr. (11 siffer) 231043
5	Adresse Austsidevegen 121		Organisasjonsnr. (9 siffer)
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festenr. e.l.) Eiendommene gbnr 10/5 og 24/5 i Flå Kommune		
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) kr 6 000 000.-	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre
8	Kommune Flå	Fylke Buskerud	
9	Arealets størrelse Landbrukseiendom på ca 4 632,6 daa	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 97,6 daa dyrket / 2 306,8 daa skog / 2 146,3 annet areal	
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog Skogbruksplan fra 2010. Hogstklasse 1 = 1% Hogstklasse 3 = 10% Hogstklasse 5 = 52% Hogstklasse 2 = 17% Hogstklasse 4 = 19%		

Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)

11	Bygning (type) Våningshus	Grunnflate i m² 70m2	Byggeår 1840	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Dårlig
	Bygning (type) Låve	Grunnflate i m² 330m2	Byggeår ca 1913	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Redskapshus	Grunnflate i m² 258m2	Byggeår 1985	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Stabbur	Grunnflate i m² 24m2	Byggeår ca 1915	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Utløe	Grunnflate i m² ?	Byggeår ?	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Dårlig
	Bygning (type) Hytte	Grunnflate i m² 18m2	Byggeår ?	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Dårlig
	Bygning (type) Seterhus	Grunnflate i m² 30m2	Byggeår ?	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Dårlig
	Annen bebyggelse Seterfjøs	40m2	?	1	Dårlig

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen Rettigheter i FØG og FØS. Årlig erstatning fra Hafslund etter utbygning i vassdrag	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	I tilfelle hvilke? Hilde gnr 10 og bnr 10,-
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? ☐ Ja ☒ Nei	I tilfelle hvilke?
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift)	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Planen er å drive den på samme måte som gnr 10.- og bnr 10,- i Flå Kommune. Jordbruk og skogbruk.	

Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)

17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på den eiendommen søkeren eier fra før Hilde gnr 10,- bnr 10,-	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) Har drevet Hilde gnr 10,- bnr 10.- siden jeg overtok i 1990.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og selv bebo eiendommen i minst 5 - fem - år sammenhengende? ☐ Ja ☒ Nei ☐ Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? Legg ved overdragers erklæring. ☐ Ja ☒ Nei	I tilfelle hvilke? (oppgi gnr./bnr./fnr. e.l.)
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	

22. Underskrift

Dato 30.09.2026.	Søkerens underskrift Bjørn Ole Hilde.

Underretning om avgjørelsen bes sendt til
Bjørn Ole Hilde

Oversikt over vedlegg til søknaden
Verditakst / Tilstandsrapport / Bekreftelse fra Bobestyrer

Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.

Eventuelle tilleggsopplysninger

Punkt 19

Bor på naboeiendommen gnr 10,- bnr 10,- med en avstand på ca 180m opp til gnr10,- bnr5,-
Regner med at ved en overdragelse vil det bli naturlig med flere turer daglig opp til gbnr 10/5 med tanke på redskapshus / verksted / lager.

Boligen på gbnr 10/5 er i dårlig stand, der må det i såfall til en omfattende restaurering.
Der er det ikke gjort noen større oppgradering der siden 1939.
Viser til tilstandsrapport som følger med utarbeidet av Ole Hoel.

Rettledning

Generelt om konsesjonsloven
«Erverv» er en felles betegnelse for alle måter man kan få en eiendom på, eksempelvis gjennom kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen kalles erverver. Overdrager er forrige eier. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon.

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

Er du usikker på om ervervet utløser konsesjonsplikt eller har du spørsmål om konsesjonsbehandlingen, kan du henvende deg til kommunen der eiendommen ligger for å få svar.

A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon
Det følger av konsesjonsloven §§ 4 og 5 og forskrift om konsesjonsfrihet mv. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig, fritidshus eller naust, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1 - 4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring LDIR-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no. Egenerklæringen skal innleveres til kommunen. Kommunen skal kontrollere og bekrefte opplysningene i erklæringen. Kommunen fører kontroll med at konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket areal og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tillatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 og gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at dette er grunnen til at du søker konsesjon.

B. Kort om saksgangen
Kommunen har avgjørelsesmyndighet i konsesjonssaker. Statsforvalteren/Landbruksdirektoratet er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no og www.lovdata.no.

Før søknaden tas opp til behandling, må du betale et behandlingsgebyr. Gebyret blir fastsatt og krevd inn av kommunen.
Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon
Det er viktig at opplysningene i søknaden gis så fullstendig som mulig. Dette kan bl.a. bidra til å redusere saksbehandlingstiden og å sikre at saken behandles på riktig faktisk grunnlag.

Feltene 1 - 5
Du som søker konsesjon må oppgi både ditt og overdragers navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene www.brreg.no).

Feltene 6 - 11
Omfatter overdragelsen flere gårds- og bruksnummer, må alle oppgis i felt 6. Gjelder søknaden konsesjon på feste, skal festenummeret oppgis dersom slikt foreligger. Gjelder søknaden konsesjon på stiftelse eller overdragelse av andre rettigheter over fast eiendom som medfører konsesjonsplikt etter § 3 i konsesjonsloven, skal rettigheten beskrives (for eksempel grusrettighet, utbyggingskontrakt o.l.).

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal leiesummen pr. år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårytelser på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårytelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding, etc.). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårytelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå frem av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom løsøre følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

Du trenger ikke fylle ut felt 7 dersom du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. **I felt 9** skal opplysning om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l. Se www.gardskart.nibio.no for mer informasjon om din eiendom.

Foreligger det skogbruksplan for eiendommen, bes oppgitt fordeling på hogstklasse I-V og bonitet, og balansekvantumet for den produktive skogen.

I felt 11 oppgis hvilke bygninger som i dag er oppført på eiendommen (f.eks. bolighus, kårbolig, hytte, driftsbygning, forretningsbygg, industribygg, seter o.l.). I tillegg skal grunnflaten for den enkelte bygning oppgis i kvadratmeter og antall etasjer. Hvis opplysninger om bygningens tekniske tilstand (god, middels eller dårlig) og byggeår foreligger (f.eks. fra takst over eiendommen), oppgis dette.

Feltene 12 - 16
Følger andre rettigheter med i overdragelsen, skal disse oppgis i felt 12. Eksempler på slike rettigheter er beiterett (f.eks. i utmark), strandrett, jakt- og fiskerett, hugstrett, allmenningsrett, slåtterett o.l. Dersom du, din ektefelle eller barn under 18 år eier eller leier andre eiendommer i kommunen eller i andre kommuner, skal gårds- og bruksnummer på disse oppgis i henholdsvis felt 13 og 14. I felt 15 skal det gis en beskrivelse av hvordan eiendommen blir brukt i dag. For landbrukseiendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon e.l. I felt 16 skal du opplyse hva eiendommen skal brukes til. Eksempel på slik bruk kan være erverv til fritidsformål, landbruksformål eller industri.

Feltene 17 - 21
Skal eiendommen du søker konsesjon på brukes som tilleggsjord til eiendom du eier fra før, må du oppgi gårds- og bruksnummer på denne eiendommen. I felt 18 skal du opplyse om hvilken teoretisk utdannelse og praktisk erfaring innen jord- og skogbruk du har.

Det trenger ikke å fylle ut felt 18 hvis du har overtatt eiendommen konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 19 må du krysse av for om du vil forplikte deg til å bosette deg på eiendommen innen ett år og selv bo der i minst 5 år sammenhengende. Er ervervet i utgangspunktet konsesjonsfritt på grunn av ekteskap, slektskap eller odelsrett, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen, jf punkt A, må du krysse av for dette alternativet i felt 19. Du kan gi nærmere opplysninger om bakgrunnen for hvorfor du ikke skal bosette deg på eiendommen på side 3, under "Eventuelle tillegsopplysninger", eller vedlegge eget brev.

Gjelder søknaden en jord- eller skogbrukseiendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamtykke etter § 12 i lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven). **I felt 20** må det derfor opplyses om overdrageren eier annen fast eiendom i kommunen enn den som nå overdras. Er det flere som søker konsesjon på samme landbrukseiendom må hver konsesjonssøker sende inn egen søknad. Det må opplyses om søkerne er gift eller samboere i **felt 21**.

Felt 22
Erverver må undertegne konsesjonssøknaden. For umyndige - personer under 18 år eller umyndiggjorte - må vergen undertegne. Advokater kan undertegne på vegne av parten dersom fullmakt foreligger.

buttingsrud
advokatfirma

Flå kommune
v/Landbrukskontoret

Hønefoss, den 30. september 2026
Vår ref.: 15093/829216/CNM/CNM

RINGERIKE OG HALLINGDAL TINGRETT - OLE HILDES DØDSBO - OFFENTLIG SKIFTE. BEKREFTELSE PÅ ENIGHET VEDRØRENDE GBNR. OG GBNR. 10/5 og 24/5 I FLÅ KOMMUNE.

Undertegnede er av Ringerike og Hallingdal tingrett oppnevnt som bostyrer i boet etter avdøde Ole Hilde. Hilde var eier av gbnr. 10/5 og 24/5 i Flå.

Undertegnede kan bekrefte at arvingene i boet har kommet til enighet om at Bjørn Ole Hilde (som en av arvingene etter Ole Hilde) overtar ovennevnte eiendommer. Eiendommene inngår i samme driftsenhet.

Overdragelse av eiendommene skjer til kr 6 000 000,-, og er satt til 1. januar 2027. Det er tatt forbehold om konsesjon. For øvrig overtar Bjørn Ole Hilde eiendommen med de rettigheter og forpliktelser som tilligger eiendommen.

Dersom det er behov for ytterligere informasjon fra bostyrer, bes det om at kommunen tar kontakt.

Vedlegg: Bostyrerattest

Vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET BUTTINGSRUD DA

Christine Næss Mathiesen
advokat

mathiesen@buttingsrud.no
mobil 90 94 33 22
org.nr. 932829460 MVA

RINGERIKE OG HALLINGDAL TINGRETT

Dok 16

BOSTYRERATTEST

26-011444DBO-TROH/TNES: Avdøde Ole Hilde

Det er åpnet offentlig skifte i dødsboet til

Ole Hilde, fødselsnr. 23.10.1943 , som er meldt død 17.12.2025

Tingretten har oppnevnt som bostyrer:

Advokat Christine Næss Mathiesen, Advokatfirmaet Buttingsrud DA
Postboks 3018, 3501 HØNEFOSS.

Bostyreren har fullmakt til å ordne alt i forbindelse med bobehandlingen og booppgjøret.

Ringerike og Hallingdal tingrett, 21.01.2026

Karin Lian Breivik
førstekonsulent

Postadresse
Postboks 143 Sentrum, 3502 Hønefoss

Kontoradresse
Norderhovsgata 23, Hønefoss
Alfarvegen 117, Nesbyen

Sentralbord
32989000

Telefaks

Saksbehandler
Karin Lian Breivik

Telefon
32 07 28 55
tron.skifte@domstol.no

Bankgiro

Ekspedisjonstid

Organisasjonsnummer
935365147

Internett/E-post
trohpost@domstol.no

1

VERDITAKST
OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

ØVRE HILDE
Vestsidevegen 121, 3559 Flå

NITO

Gnr 10 / Bnr 5.
3320 FLÅ KOMMUNE

TAKSTMANN
Ole Harald Hoel
Telefon: 905 62 364
e-post: oleharald@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

ANSVARLIG FORETAK
SØNDENFJELDSKE TAKSTFORRETNING
ORG. NR 930 382 140

FORMÅL MED TAKSTEN

Oppdragets mandat er fastsettelse av konsesjonsverdi, samt markedsverdi slik eiendommen fremsto på befaringsdagen.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Gårdsnavn:	Øvre Hilde		
Fylke:	Buskerud		
Kommune:	Flå	**Kommunenummer:**	3320
Adresse:	Austsidevegen 121, 3559 Flå		
Hjemmelshaver:	Ole Hilde (død)		
Rekvirent:	Christine Næss Mathiesen (bobestyrer)		
Dato for befaring:	09.06.2026		
Til stede:	Arving - Jorunn Monstad Arving - Sylvia Klinge Arving - Bjørn Ole Hilde Takstmann - Ole Harald Hoel		

Landbrukseiendommen består av en driftsenhet etter Jordlova § 12, med følgende Gnr/ Bnr fra matrikkelen:

Matrikkelnummer	Sum grunneiendom
⊟ **3320-10/5** Areal i dekar	
3320-10/5	4 632,6
Sum	**4 632,6**

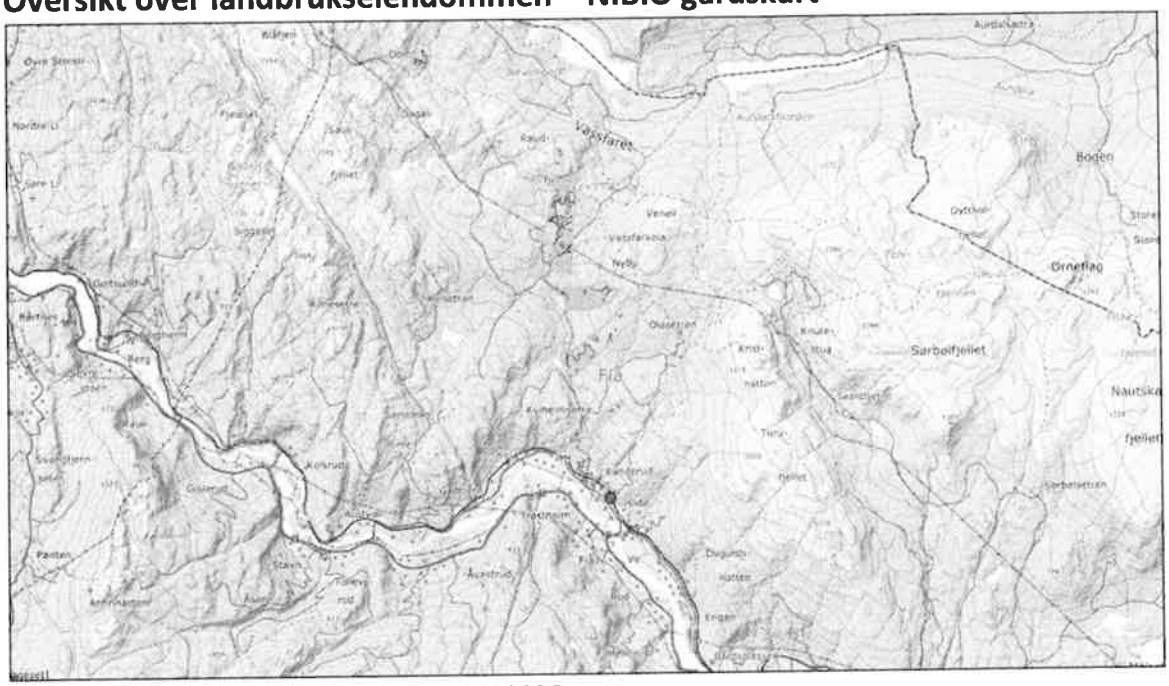
Fordeling av areal - Jordbruksareal

Matrikkelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
⊟ **3320-10/5** Areal i dekar			
3320-10/5	97,6	0,0	12,1
Sum	**97,6**	**0,0**	**12,1**

Fordeling av areal – Utmark/ annet

Matrikkelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
⊟ **3320-10/5** Areal i dekar				
3320-10/5	2 306,8	2 146,3	69,8	0,0
Sum	**2 306,8**	**2 146,3**	**69,8**	**0,0**

Oversikt over landbrukseiendommen – NIBIO gårdskart



Arealer er hentet fra NIBIO gårdskart 08.06.2026.
Kart og arealer ble forvist arvinger ved befaring, og er verifisert som korrekte.

Odel

Ikke odelsbelagt.
Eiendommen oppfyller på tidspunktet for befaringen arealkravene i Odelslovens § 2 da den har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller produktivt skogareal på over 500 daa. Eiendommen kommer på dette grunnlag inn under Odelslovens § 7 som omfatter odelshevdstid.

Det er ved befaringen opplyst av arvinger at hjemmelshaver/ tidligere eier ikke har livsarvinger som har odelsrett.

Eiendommen er på dette grunnlag ikke odelsbelagt.

Konsesjon

Overdragelse til ikke odelsberettiget.
Eiendommen er på tidspunktet for befaringen konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd, har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at kjøper må søke kommunen, hvor eiendommen ligger om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved fritt salg.

Boplikt

Boplikt som vilkår for konsesjon.
Kommunen kan etter vurdering pålegge boplikt på eiendommen etter Konsesjonslovens § 11 da den er bebygd og/ eller har totalt areal over 100 daa, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Driveplikt

Eiendommen er pålagt driveplikt etter Jordlova § 8
Eiendommen er pålagt forvaltning av skog etter Skogbrukslova § 4

Priskontroll

Overdragelse til ikke odelsberettiget.
Eiendommen er ved overdragelse underlagt priskontroll etter Konsesjonslovens § 9 og § 9a da fulldyrket/ overflatedyrket areal er større enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Ved overdragelse av landbrukseiendom kontrollerer kommunen om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Dersom det er uklarheter omkring priskontroll på eiendommen anbefales det å ta kontakt med kommunen for å få en forhåndsuttalelse om overdragelsen vil bli underlagt priskontroll.

PREMISSER

Taksten 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.

Takstmann har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Takstmann har en uavhengig rolle og er uten noen form for bindinger til noen av partene.
Det er ikke gjort noen undersøkelse av om byggene er lovlige å benytte slik de framsto på befaringsdagen. Taksten legger til grunn at alle bygninger og areal er godkjent i henhold til krav i lover, forskrifter mm. ut fra den bruken de framstod med på tidspunktet for befaringen.
En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye.
Skulle en bruker av taksten oppdage feil i taksten må dette meldes fra til takstmannen straks.

For bygninger og installasjoner er taksten utført ved en visuell befaring slik bygninger og installasjoner framsto på tidspunktet for befaringen.

For boligbygninger vises til tilstandsrapporter. For øvrige bygninger foreligger ikke tilstandsrapport, og bygningene er vurdert og beskrevet i denne rapporten slik de fremsto på befaringsdagen. Omtrentlige arealmål og beskrivelser er inntatt i takstdokumentet her, men bruker av taksten må selv vurdere areal, formål og tilstand opp mot egne behov og forventninger

EL-anlegg og VVS installasjoner er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens godkjenninger.

Verditaksten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse, og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser.

Følgende lover med tilhørende forskrifter og rundskriv legger premisser for taksten:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)
- Lov om jord (Jordlova)
- Lov om skogbruk (Skogbrukslova)
- Rundskriv M1-2021 Konsesjon, boplikt og priskontroll
- Rundskriv M2-2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter Jordlova
- Rundskriv M3-2002 Verdsetting av landbrukseiendommer
- Rundskriv M1-2010 Endring i rundskriv M3-2002

DOKUMENTER

Beskrivelse	Kilde	Dato	Vedlagt
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 10 / Bnr 5	Statens Kartverk	08.06.2026	Nei
Matrikkel	Statens Kartverk	08.06.2026	Nei
NIBIO – Gårdskart og Kilden	www.nibio.no	08.06.2026	Nei
NVE - faresonekart	www.nve.no	08.06.2026	Nei
Skogbruksplan	Arvinger	09.06.2026	Nei
Tinglyst dokument 1985/3332/22	Statens Kartverk	21.06.2026	Nei
Tinglyst dokument 2023/730515/200	Statens Kartverk	21.06.2026	Nei
Tinglyst dokument 2024/1611940/200	Statens Kartverk	21.06.2026	Nei
Tinglyst dokument2025/27233/200	Statens Kartverk	21.06.2026	Nei

HEFTELSER/ RETTIGHETER

Det er pr 08.06.2026 sjekket ubekreftet grunnbok for Gnr/ Bnr som er listet opp under dokumenter. Følgende forhold er undersøkt i forbindelse med denne taksten.

1985/3332-1/22 01.07.1985	**FREDNINGSVEDTAK** VASSFARET OG VIDALEN LANDSKAPSOMRÅDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/730515-1/200 07.07.2023 21.00	**BESTEMMELSE OM NATURRESERVAT** Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1611940-1/200 25.06.2024 21.00	**JORDSKIFTE** Jordskiftesak 17-117704RFA-JVVI/JNES Rettsutgreiing i Flå østre sameie, samt vedtekter for sameiet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/27233-16/200 09.01.2025 21.00	**FREDNINGSVEDTAK** Vern av Vassfaret og Vidalen naturreservat GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utover dette er ingen forhold fra grunnboken vurdert til å påvirke verdien av eiendommen.

Grunnboken inneholder servitutter/ heftelser utover det som omtales i denne taksten.
En kjøper/ långiver må på eget initiativ gjøre seg kjent med innholdet i grunnboken.

EIENDOMSINFORMASJON

Arealstatus

Informasjon fra kommunen 08.06.2026.
Det er igangsatt revisjon av kommuneplan.
For ytterligere informasjon henvises til plankartet og planenes bestemmelser.
Kjøper oppfordres også til å undersøke om det ligger begrensninger på eiendommen som kan være til hinder for sin bruk og utnyttelse av eiendommen.

Kommuneplan		Arealformål	
Planidentifikasjon	2014002	Planidentifikasjon	2014002
Plantype	Kommunedelplan	Arealbruk	LNFR areal for nødv endige tiltak for land bruk og reindrift og g årdstilknyttet næring svirksomhet basert p å gårdens ressursgru nnlag
Planstatus	Endelig vedtatt areal plan		
Ikraftredelsesdato	18.02.2010		
Plannavn	Kommunedelplan for Flå tettsted	Arealbrukstatus	Nåværende

Vei, vann og avløp.

Eiendommen er har privat vannforsyning fra egen kilde
Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsnett.
Tilkomst til eiendommen fra Austsidevegen.

Nedgravd forurensingskilder.

Det er ukjent om det finnes nedgravde forurensningskilder på eiendommen.

Nedgravd oljetank.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen, tilstand på tenken er ikke kjent.

Grunnforurensninger.

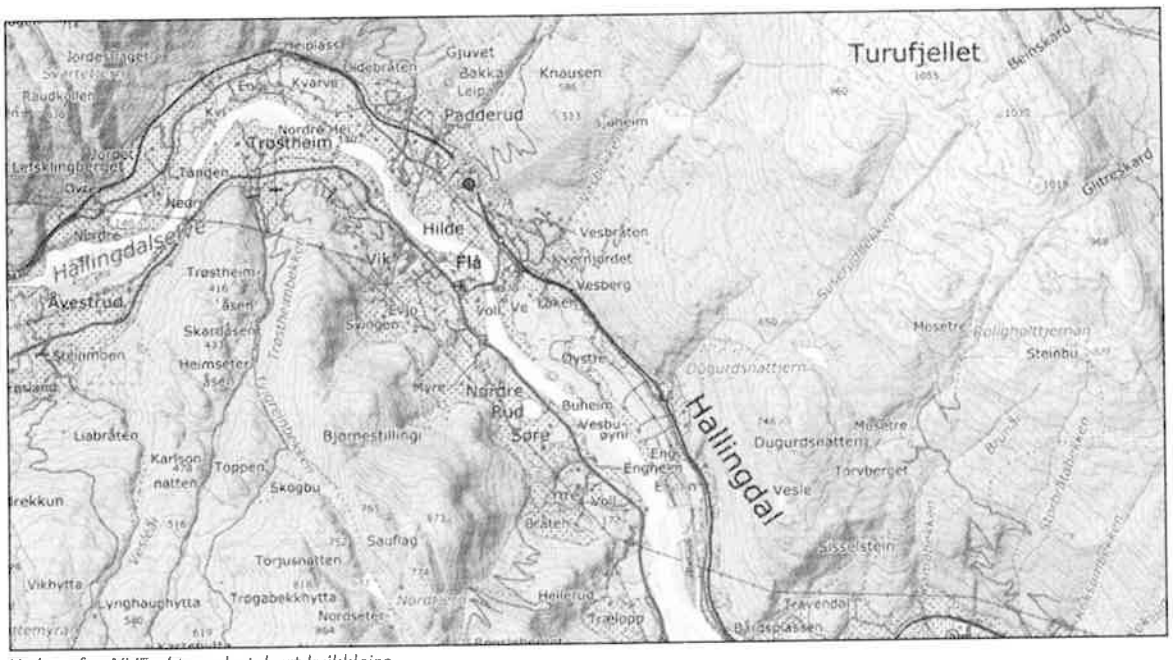
Informasjon fra matrikkelen 08.06.2026.
Det er ikke registrert grunnforurensning.

Ras/ skredfarlig/ flomutsatt område

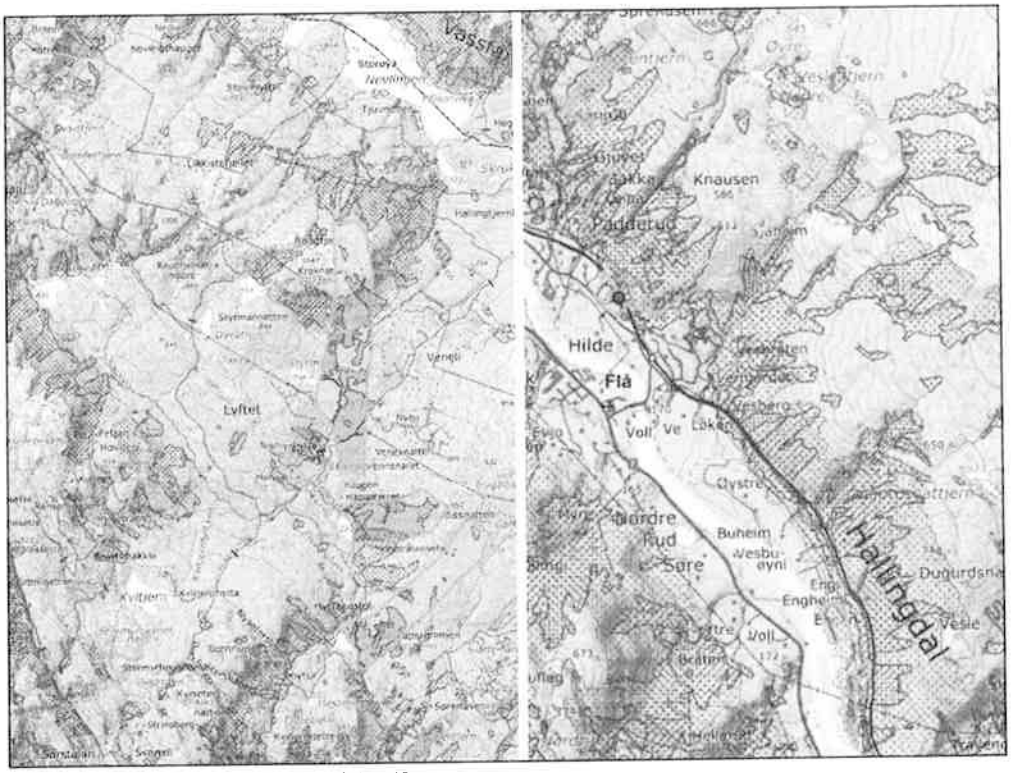
Eiendommen ligger over den marine grense som er mellom 0 - 220 meter over dagens havnivå.

- Jfr. NVE faresonekart ligger deler av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.
- Jfr. NVE faresonekart ligger deler av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for ras/ skredfarlig område.
- Jfr. NVE faresonekart ligger deler av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for flom.

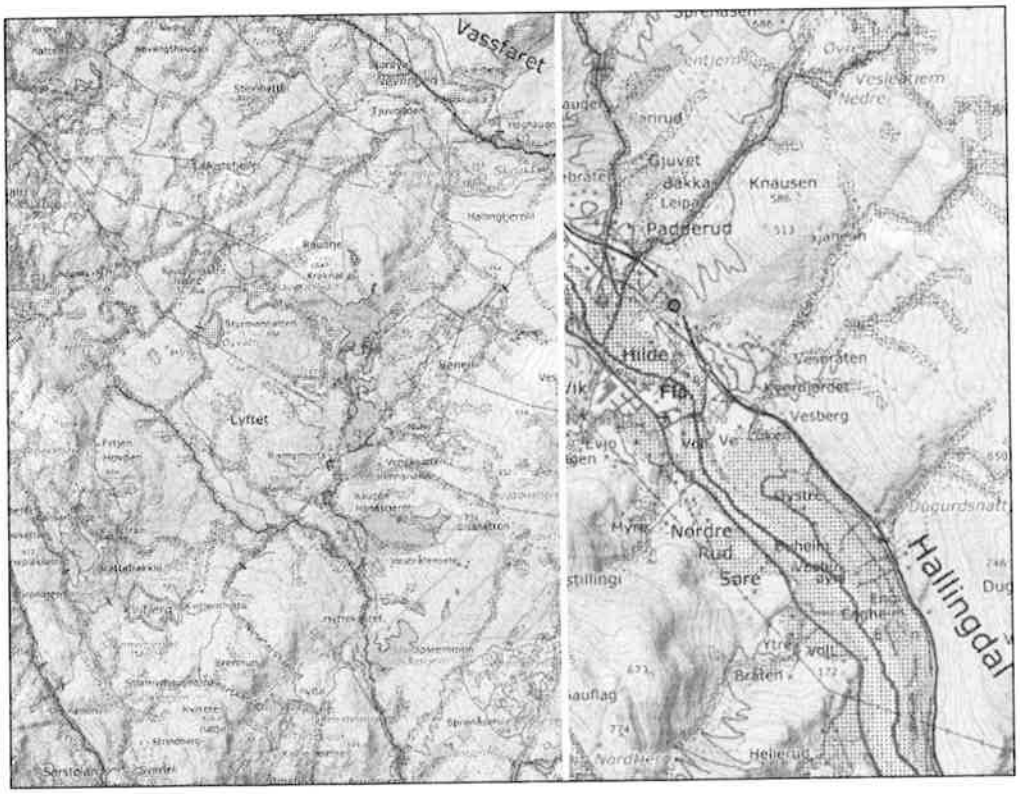
For ras/ skred/ flom/ klimarisiko er det ikke gjort noen vurderinger av risiko og begrensninger for eiendommen ut over det som vises i faresonekart fra NVE. Dersom en kjøper av eiendommen har behov for vurderinger ut over det som fremkommer av denne takstrapporten anbefales det å knytte til seg fagekspertise som kan bistå med ytterligere vurderinger.



Utdrag fra NVE aktsomhetskart kvikkleire.



Utdrag fra NVE aktsomhetskart ras/ skredfare.



Utdrag fra NVE aktsomhetskart flom.

Miljøregistreringer/ nøkkelbiotoper:

Jfr. NIBIO gårdskart 08.06.2026 er det registrert nøkkelbiotoper på eiendommen.

Rødlistede arter registrert på eiendommen.

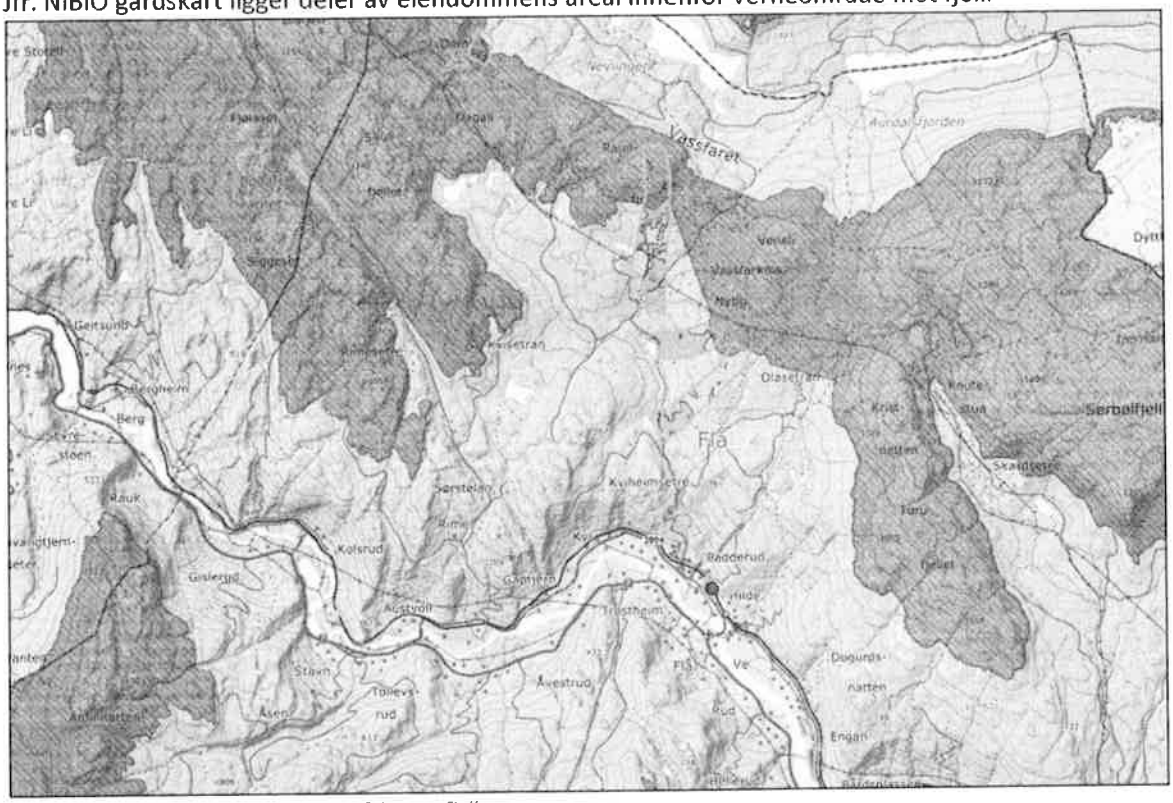
Jfr. NIBIO gårdskart 08.06.2026 er det registrert rødlistede arter på eiendommen.
For mer informasjon, se www.artsdatabanken.no

Kulturminner.

Jfr. NIBIO gårdskart 08.06.2026 er det ikke registrert kulturminner på eiendommen.
For mer informasjon, se www.kulturminnesok.no

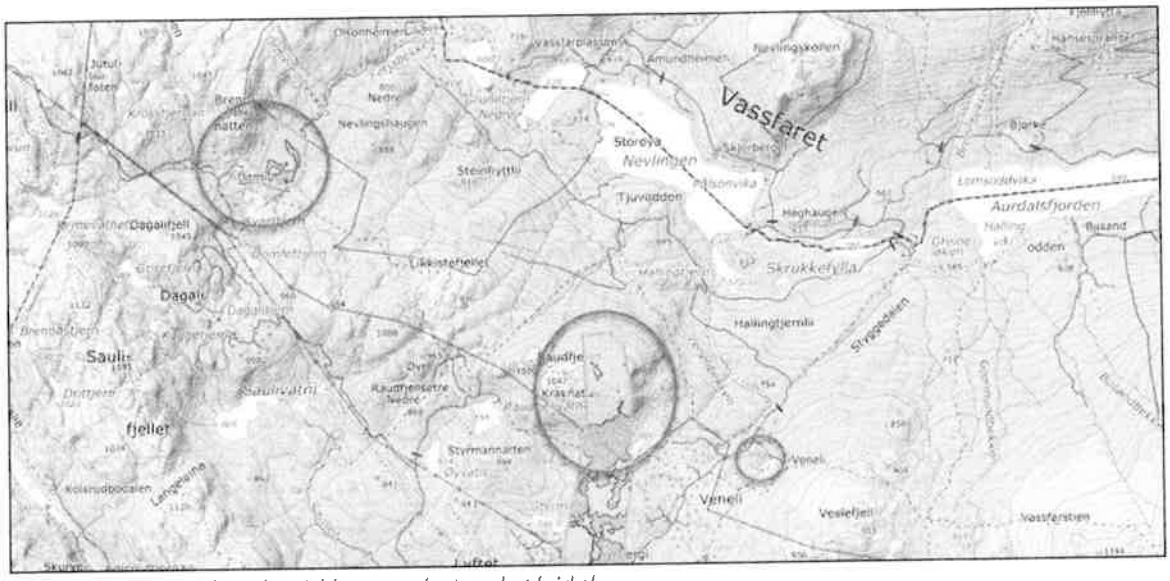
Fredning/ naturreservat/ verneområder:

Informasjon fra NIBIO gårdskart 27.05.2026.
Jfr. NIBIO gårdskart ligger deler av eiendommens areal innenfor verneområde mot fjell.



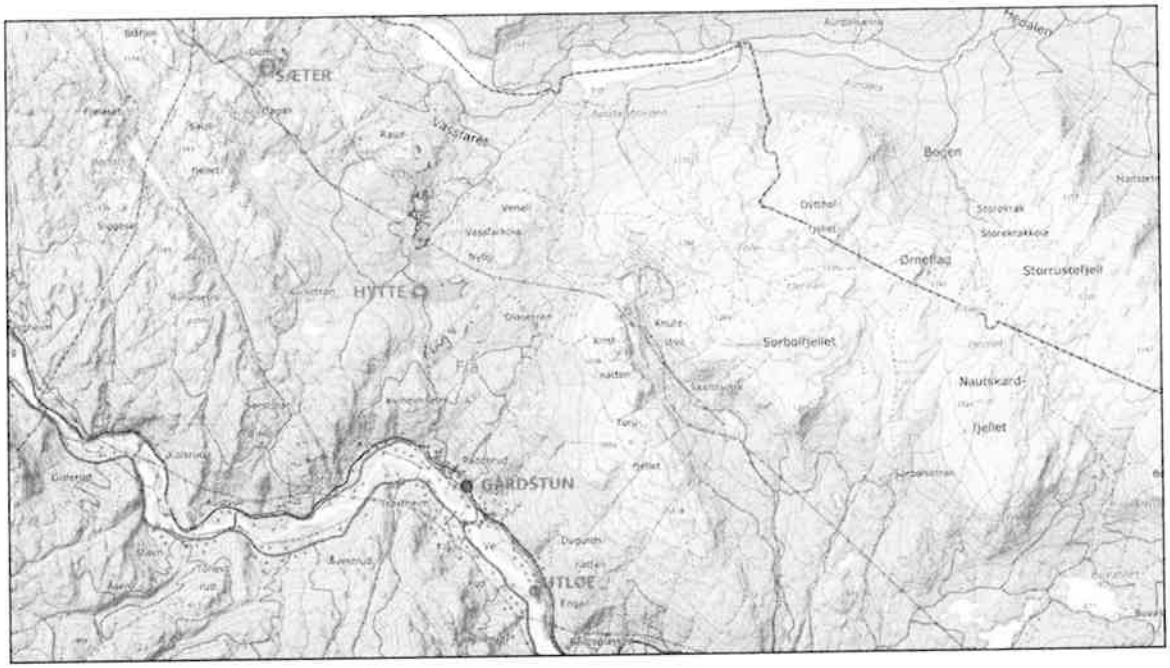
Utdrag fra NIBIO gårdskart, verneområde mot fjell.

Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde.
Jfr. forskrift om Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde ligger deler av eiendommens areal innenfor verneområde.
For ytterligere informasjon henvises til tinglyst dokument med dok.nr 2023/730515/200 og 1985/3332/22, samt Forskrift med vedlegg.

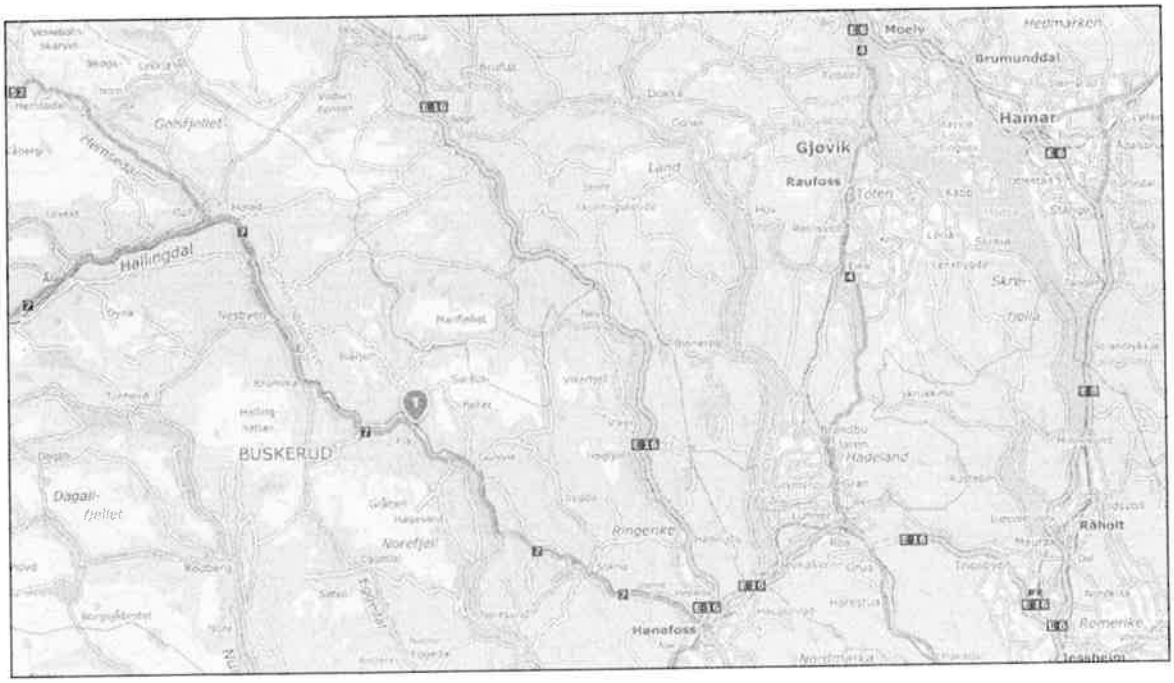


Utdrag av kart, områdene det gjelder er markert med rød sirkel.

BELIGGENHET



Eiendommen ligger i et aktivt landbruksområde i Flå kommune.
Gårdstun med nærhet til tettstedet Flå.
Avstand til kommunesenteret Flå er ca 2 km
Avstand til Hønefoss er ca 64 km
Avstand til Gol er ca 54 km



JORDBRUKSAREAL

Oversiktskart jordbruksareal

Matrikkelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
⊟3320-10/5 Areal i dekar			
3320-10/5	97,6	0,0	12,1
Sum	**97,6**	**0,0**	**12,1**

Generelt:
Jordbruksarealet er fordelt med teiger rundt gårdstunet, og en teig ca 3,5 km sør for gårdstunet.
Arealet har varierende helling, og med noe varierende arrondering.

Avlingspotensiale dagens produksjon:
Opplyst av arvinger.
Dyrket areal er bortleid og benyttes til kornproduksjon.

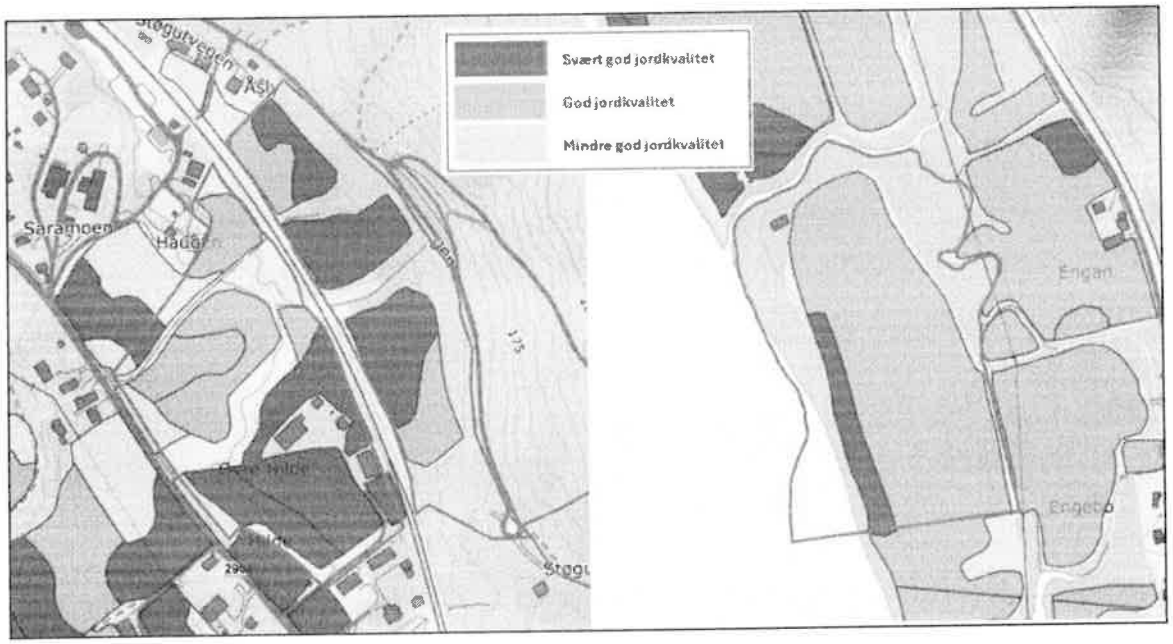
Drenering:
Opplyst av arvinger.
Dreneringstilstand er ukjent.

Kalktilstand:
Opplyst av arvinger.
Kalktilstanden er ukjent.

Vanning:
Opplyst av arvinger.
Eiendommen har ikke vanningsmulighet/ infrastruktur for vanning..

Floghavre/ hønsehirse:
Jfr. Forskrift om floghavre § 5, skal det opplyses om det finnes floghavre på eiendommen.
Opplyst av arvinger.
Det er ukjent om det finnes forekomst av floghavre på eiendommen.
Det er ukjent om det finnes forekomst av hønsehirse på eiendommen.

Jordkvalitet:
Dyrket areal er i følge NIBIO fordelt med jord av svært god jorkvalitet, god jordkvalitet og mindre god jordkvalitet.
For fordeling se nedenstående kart.



Forutsetninger verdiberegning av jordbruksareal (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper
Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:
- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.2. Avkastningsverdiberegning for jordbruksarealer
Ved verdiberegningen av jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 90 % av jordbruksarealet i Norge nyttes til gras-/grov-fôr- og/eller kornproduksjon, vil det som regel være naturlig å legge dette til grunn.

I områder med gunstige vilkår for andre planteproduksjoner, f.eks. poteter, grønnsaker, frukt og bær, og hvor dette ut fra bl.a. produksjonsmiljø har sin naturlige plass, kan verdiberegninger ta utgangspunkt i slike produksjoner. I denne sammenheng pekes det på at en ved verdiberegningen for slike mer spesialiserte produksjoner ikke kan legge hele jordbruksarealet på vedkommende eiendom til grunn, men – ut fra hensynet til nødvendig vekstskifte – en forholdsmessig del av arealet.

Avlingsnivået som skal nyttes ved verdiberegninger bestemmes ut fra den avling jorda gir under normale forhold. Dersom det ikke er tilgang på statistiske avlingsoversikter, fastlegges avlingsanslaget på grunnlag av erfaringstall. Det er da tale om middeltall over en periode for det aktuelle området. For jord i typiske kornområder, med ulikt avlingsnivå mellom korn-artene, kan det nyttes veide gjennomsnittstall ut fra et vanlig vekstskifte.

Produksjonskostnadene i den aktuelle produksjon omfatter alle kostnader til og med høsting av avlingen, men ikke kostnader knyttet til lagring (driftsbygning). Det gjelder variable kostnader som såkorn/såfrø, gjødsel, kalk og plantevernmidler. Videre gjelder det faste kostnader som maskiner/redskaper og arbeidsvederlag.

Verdiberegning jordbruksareal

Om verdiberegningen:
Ved verdiberegning av jordbruksarealet på eiendommen er det lagt til grunn avkastning ved produksjon av gras.

For kulturlandskapstillegg og arealtilskudd er det lagt til grunn sone 5A og satser fra jordbruksavtalen 2025-2026, kap 7.7.

DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE KORN

INNTEKTER	KORNAVLING PR DAA	450 KG/DAA
	KORNPRIS	4,27 KR/KG
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	300 KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRADRAG	572 KR/DAA
	SUM INNTEKT	2749 KR/DAA
KOSTNADER	SÅKORN	151 KR/DAA
	22 kg/daa	
	6,85 kr/kg	
	GJØDSEL	520 KR/DAA
	60 kg/daa	
	8,5 kr/kg	
	KALKING	52 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	32 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	51 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	19 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	21 KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	55 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	381 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	525 KR/DAA
	2,1 time/daa	
	250 kr/time	
	SUM KOSTNADER	2297 KR/DAA
	DEKNINGSBIDRAG	452 KR/DAA

DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE INNMARKSBEITE

INNTEKTER	AVLING PR DAA	48 FEm/DAA
	VERDI AVLING	4,1 KR/FEm
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	300 KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRADR	390 KR/DAA
	SUM INNTEKT	954 KR/DAA
KOSTNADER	SÅFRØ 5 ÅRS OMLØP	25 KR/DAA
	3 kg/daa	
	42 kr/kg	
	GJØDSEL	328 KR/DAA
	40 kg/daa	
	8,2 kr/kg	
	KALKING	42 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	0 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	183 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	150 KR/DAA
	0,6 time/daa	
	250 kr/time	
	SUM KOSTNADER	728 KR/DAA
	DEKNINGSBIDRAG	126 KR/DAA

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI DYRKET AREAL

TOTALT ANTALL DAA	97 DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	452 KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DYRKET JORD VERDI TOTALT	1 096 100 KR
DYRKET JORD VERDI PR DAA	11 300 KR

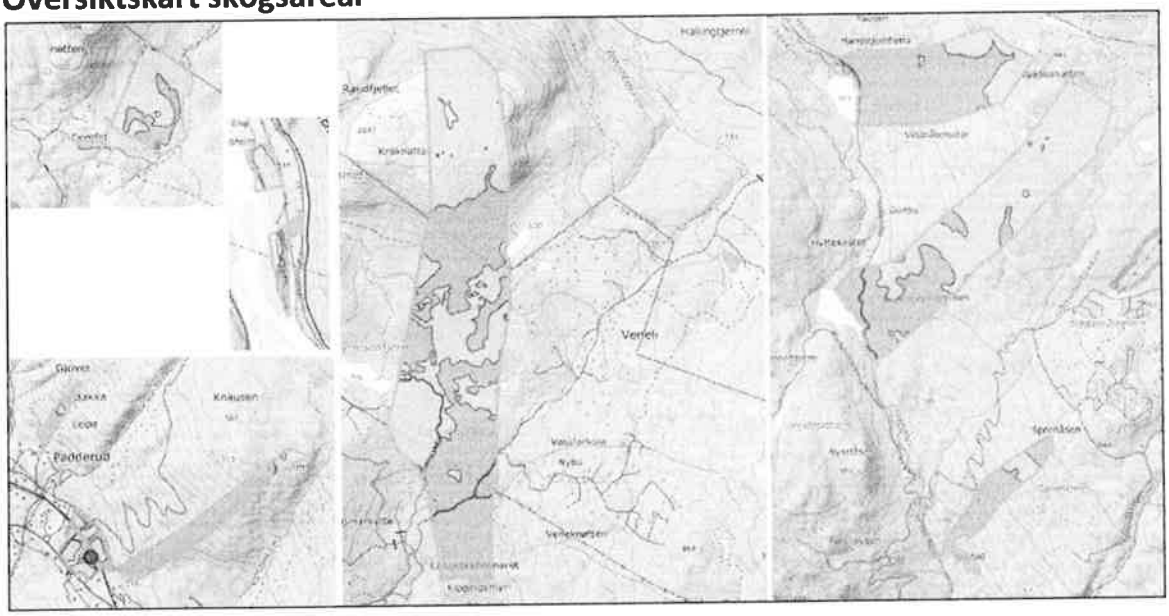
BEREGNING AV DISKONTERT VERDI INNMARKSBEITE

TOTALT ANTALL DAA	12 DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	126 KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4 %
BEITE VERDI TOTALT	37 800 KR
BEITE VERDI PR DAA	3 150 KR

Verdi dyrket areal og innmarksbeite (avrundet verdi)	kr	1 130 000

SKOG

Oversiktskart skogsareal



Matrikkelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
⊟3320-10/5 Areal i dekar				
3320-10/5	2 306,8	2 146,3	69,8	0,0
Sum	**2 306,8**	**2 146,3**	**69,8**	**0,0**

Generelt:
Skogarealene er fordelt på flere teiger, for fordeling, se kart
En del av areal med produktiv skog ligger innenfor vernegrense mot fjell.
Areal med produktiv skog er oppgitt til 2960 daa i skogbruksplan, og 2306 daa i NIBIO gårdskart.
I taksten legges det til grunn et areal med produktiv skog på 2200 daa da NIBIO gårdskart vurderes til å benytte nyere opplysninger enn skogbruksplanen fra 2010. I tillegg korrigeres arealet ned for å ivareta krav som følger av verneområde mot fjell.

Skogsbilveier:
Opplyst av arving.
Skogteigene har tilkomst over eget areal, og er tiknyttet Hildeheie veglag.
For uttak av tømmer via veglaget vei betales m3 avgift.

Skogkultur:
Det er ukjent hva som er utført av skogkulturarbeid.

Skogfond:
Innestående saldo på skogfondkonto er ukjent.

Skogbruksplan:
Det foreligger skogbruksplan med fra 2010.
Det er ukjent om skogbruksplan er framskrevet.
Informasjon fra skogbruksplanen benyttes videre i denne taksten.

Hovedtall fra skogbruksplan.

2.1 Hovedtall

Totalt registrert areal:	4310 daa
Produktivt skogareal:	2960 daa
Total kubikkmasse:	18538 m^3
Gjennomsnittlig kubikkmasse pr daa:	6,3 m^3/daa
Tilvekst høgeklasse 2	12 m^3
Tilvekst høgstklasse 3 - 5:	573 m^3
Tilvekst totalt:	585 m^3
Gjennomsnittlig tilvekst/daa produktivt areal:	0,20 m^3/daa
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	3,2 %
Produksjonsevne totalt:	771 m^3
Produksjonsevne pr.daa:	0,26 m^3/daa
Hogstkvantum HKl 3-5	518 m^3

Alle voluømtall er bruttotall uten bark, det vil si de er ikke redusert for topp og avfall (5-15%, samt levende skog tiltak 5-10%).

Produksjonsevne:

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE

PRODUKSJONSEVNE PR DAA/ ÅR	0,26 M³/DAA/ ÅR
ANTALL DAA	2200 DAA
ÅRLIG PRODUKSJONSEVNE	572 M³/ÅR
PROSENT NYTTBART VOLUM FRATRUKKET TOPP OG BULT, KANTSONER,LIVSLØPSTRÆR, GAMMELSKOGANDEL I VERNESKOG M.M	80 %
NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	458 M³/ÅR

Forutsetninger verdiberegning av skog (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.3. Avkastningsverdiberegning for skog

Avkastningsverdiberegning av skog bygger på de årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til skogsdrifta framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgsinntekter for trevirket, og utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader.

Ved verdiberegning av skog skal det tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig årlig salgbart hogstkvantum basert på et "utholdende skogbruk", jf. lov 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern. Det er det langsiktige hogstkvantum bestemt på fornuftig skogfaglig grunnlag, redusert for bark, topp, vrak mv., som skal legges til grunn.

For skog som det foreligger relativt ny skogbruksplan for, vil planen inneholde skogfaglige data som gir grunnlag for å bestemme det årlig langsiktige hogstkvantum. Skogbruksplanen inneholder vanligvis også prognosert balansekvantum for første 10-års periode. Når det ikke foreligger skogbruksplan, må hogstkvantum vurderes og bestemmes ut fra annet tilgjengelig datagrunnlag og lokalkjennskap til skogen.

Den vesentligste del av utgiftene knytter seg til hogst og framdrift av tømmeret. Alle utgifter fram til levering av tømmeret skal tas med.

I de tilfelle det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning (f.eks. ett til fem år) ut over den langsiktige årlige avvirkning. En eventuell tilleggsavvirkning må bestemmes på skogfaglig grunnlag, og kan verdiberegnes for seg. Den langsiktige årlige avvirkning som legges til grunn for verdiberegningen må korrigeres i forhold til eventuell tilleggsavvirkning.

Rotnetto

BEREGNING AV ROTNETTO VED SLUTTAVVIRKNING

INNTEKTER	TØMMERSALG	600 KR/M³
	BONUS, UTBYTTE, ETC	0 KR/M³
	SUM INNTEKT	600 KR/M³
KOSTNADER	DRIFTSKOSTNADER	175 KR/M³
	MÅLEAVGIFT	7 KR/M³
	SKOGKULTUR	90 KR/M³
	ADMINISTRASJON OG TILSYN	6 KR/M³
	ANDRE KOSTNADER	6 KR/M³
	SUM KOSTNADER	284 KR/M³
	ROTNETTO	**316** KR/M³

Verdiberegning skog

Om verdiberegningen:
Verdiberegningen baseres på en langsiktig vurdering av produksjonsevnen til skogarealet.

Verdi Jevnt fordelt hogst.

BEREGNING AV VERDI VED JEVNT HOGSTKVANTUM

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	458 M³/ÅR
BEREGNET ROTNETTO (DRIFTSNETTO)	316 KR/M³
DISKONTERINGSRENTE	4 %
VERDI SKOG TOTALT	3 618 200 KR
ANTALL DAA PRODUKTIV SKOG	2200 DAA
VERDI SKOG PR DAA	1 645 KR

Sum skogverdi (avrundet verdi)	Kr	1 620 000

JAKT/ FISKE

Forutsetninger verdiberegning av jakt/fiske/beite (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

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

8.4. Verdsetting av rettigheter som ligger til skog-, utmark- og fjellarealer

De mest typiske rettigheter dette dreier seg om er;

- jakt
- fiske
- utmarksbeite

Verdsettingen av jakt- og fiskerettigheter og utmarksbeite kan foretas ved avkastnings-verdiberegning med kapitalisering av påregnelig årlig nettoavkastning.

Generelt:

Opplyst av arving.
Eiendommens utmarksareal inngår i felles område som administreres av Føg Flå østre grunneierlag for jakt på småvilt. Storviltjakt utøves innenfor felles jaktvald der flere eiendommer inngår.
Sameiet Flå østre sameie inngår i felles jaktvald for både småvilt og storviltjakt.

Det betales ikke utbytte til andelseier/ grunneiere, men det tildeles jaktkort for småvilt, og deltakelse i jaktlag for storvilt.
Jaktkvote storvilt har vært 7 elg siste år, skjønnsmessig vurdert verdi kr 90 000.
Opplyst av arving at eiendommen har fått tildelt 2 jaktkort for småvilt, skjønnsmessig vurdert verdi kr 10 000 pr jaktkort.

Verdi av jakt er vurdert slik:
Småviltjakt kr 20 000
Andel storviltjakt kr 10 000

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE

ÅRLIG VERDI AV JAKT OG FISKE	30 000 KR/ÅR
DISKONTERINGSRENTE	7 %
DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE	428 571 KR

Sum jakt og fiske (avrundet verdi)	Kr	430 000

FLÅ ØSTRE SAMEIE Gnr 10/ Bnr 745

Eiendommen har 415/7163 (5,79 %) andel i Flå østre sameie, dette er en utmarkseiendom på 30 159 daa.
Eierandeler og rettigheter er avklart ved jordskiftedom av 07.05.2024, saksnummer 17-117704RFA-JVVI/JNES Flå østre grunneierlag.

Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde.
Jfr. forskrift om Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde ligger deler av eiendommens areal innenfor verneområde.
For ytterligere informasjon henvises til tinglyst dokument med dok.nr 2023/730515/200 og 1985/3332/22, samt Forskrift med vedlegg.

Matrikkelnummer	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
3320-10/745 Areal i dekar				
3320-10/745	11 916,6	1 767,4	16 475,1	30 159,1
Sum	11 916,6	1 767,4	16 475,1	30 159,1

Kart over eiendommen.

Det er opplyst av arving at det ikke utbetales utbytte fra sameiet.
Eiendommens verdi fra sameiet er ivaretatt gjennom punktet jakt og fiske i denne taksten.

Det er mottatt festeavtale med Flø Østre sameie som bortfester og Turufjell AS som fester. Festeavtalen gjelder et areal på ca 523 daa som skal benyttes til alpinanlegg, festetiden er 99 år fra 1. juni 2025. Årlig festeavgift er kr 104 625 med årlig regulering etter KPI. Betaling av festeavgift gjøres fra fester direkte til hver enkelt medeier i Flå Østre sameie.
Kapitaliseringsrente settes til 8 % på grunn av usikkerhet omkring festeavtalen.

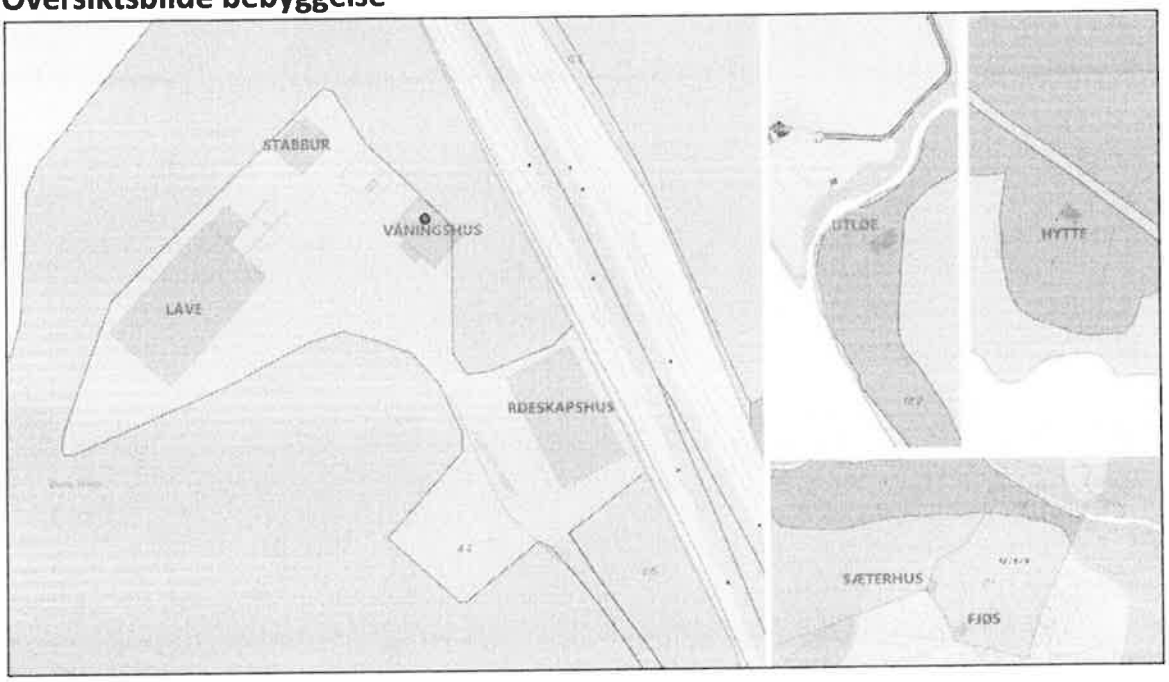
BEREGNING AV DISKONTERT VERDI AV FESTEKONTRAKT

ÅRLIG FESTEAVGIFT	104 625	KR
DISKONTERINGSRENTE	8	%
FRAMSKREVET VERDI AV FESTEKONTRAKT	1 307 813	KR
EIENDOMMENS ANDEL AV SAMEIET	5,79	%
EIENDOMMENS ANDEL AV FESTEAVGIFT	75 722	kr

Sum jakt og fiske (avrundet verdi)	Kr	80 000

BYGNINGER

Oversiktsbilde bebyggelse



Bygningsinformasjon fra matrikkelen

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
7909772	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske
159561186	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske
159564444	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Ja	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske
159564452	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig
159564460	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei	
159570274	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	
159570584	172 - Skogs- og utmarkskoie gamme	Tatt i bruk	Nei	Nei	

Forutsetninger

verdiberegning av bygninger (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

For bygninger er avkastningsverdiberegninger vanskelige og arbeidskrevende å utføre. Som erstatning for dette er valgt å ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi er enklere og sikrere å beregne, og verdsettingsmåten gir gode muligheter for å ta hensyn til bygningstilstanden. Det kan skje ved å korrigere verdien av bygningene for bl.a. alder, vedlikehold og egnethet.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.

8.6. Kostnadsverdi på bygninger

Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggs-kostnad 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.

Nyanleggskostnaden bestemmes i lys av antatt byggekostnad for bygningen i dag. Til bygge-kostnaden ligger også kostnader med tomt, vann- og avløpsordning. Eldre bygninger, vanligvis med enklere bygnings- og utstyrsmessig standard enn nyere bygninger, vil regel-messig ha en lavere nyanleggskostnad enn nyere bygninger.

Størrelse:

For driftsbygninger vil størrelsen på bygningen kunne ha betydning for hvor stor nedskrivingen av nyanleggskostnaden bør være. Størrelsen totalt og størrelsen på ulike deler av bygningen, som f.eks. husdyrrom, fôrrom, gjødselkjeller og korntørke og lager, gir uttrykk for den kapasitet bygningen har. Kapasiteten bør ideelt sett stå i et rimelig forhold til eiendommens arealgrunnlag, eventuell mjølkekvote, konsesjonsgrenser for husdyrhold mv. Dersom det er misforhold mellom driftsbygningens størrelse, eiendommens arealgrunnlag og naturlig driftsform, er det grunnlag for å korrigere nyanleggskostnaden for det. Typisk tilfelle er eiendommer med stor driftsbygning for husdyrhold, men hvor driftsformen er endret slik at det ikke er behov for stor bygning. Dersom det ligger til rette for økonomisk utnytting av ledig areal i driftsbygning ved bortleie, kan det imidlertid tas hensyn til dette.

For våningshus kan det være aktuelt å korrigere nyanleggskostnaden i tilfelle der bygningen klart ligger over normal størrelse og standard for bolig på gårdsbruk.

Egnethet:

For driftsbygninger vil det ofte være av betydning for korrigeringen av nyanleggskostnaden om bygningen er egnet for den drift av eiendommen som det naturlig ligger til rette for. Et eksempel kan være driftsbygning for mjølkeproduksjon, men hvor mjølkekvoten på eiendommen er solgt. Den særskilte verdi som ligger i driftsbygningen for mjølkeproduksjon, er da ikke lenger til stede. Det må komme til uttrykk ved nedskrivingen av nyanleggs-kostnaden.

For alle typer bygninger er tilstand og tidsmessighet med hensyn til vanntilførsel og avløpsordning et viktig vurderingsmoment.

8.6.3 Særskilt for våningshus/bolighus

Det kan være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset (hovedbolig) i tilfelle bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom.

Boverdi:

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

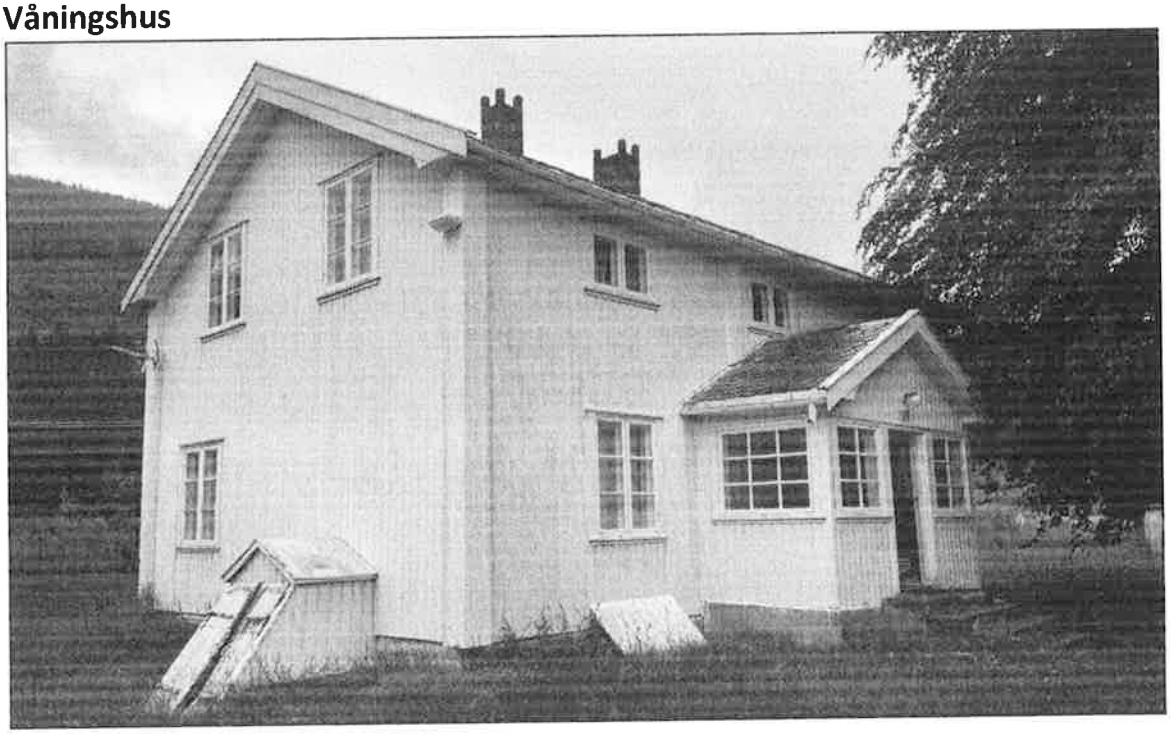
Det kan skje ved at det legges en "boverdi" til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer.

Ved vurderingen av størrelsen på eventuell "boverdi", vil tomtepriser for boligeiendommer i området – ved siden av det alminnelige prisnivå på boligeiendommer – gi en viss veiledning.

Om verdivurderingen av de enkelte byggene

Verdiberegning utføres ved å beregne nyanskaffelsesverdien og nedskrive denne til kostnadsverdi (teknisk verdi etter fradrag).
For å beregne nyanskaffelseverdien er det lagt til grunn gjennomsnittlige byggekostnader pr m2 BRA/ BTA.
Byggekostnadene hentes fra Norsk Prisbok utarbeidet av Norconsult og fra Byggekost.no.
Byggekostnader fra disse to kildene er faktiske kostnader innhentet fra gjennomførte byggeprosjekter i Norge.
Ved nedskriving er det tatt hensyn til modernisering og alder, samt egnethet og størrelse.

Våningshus



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
159564452	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av arvinger.
Byggeår ca 1840.
Modernisert 1938

BYGNINGSBESKRIVELSE.
Fundamentert med grunnmur i betong,
Yttervegger utført i laftet tømmer, utvendig kledd med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med skifer
Dører og vinduer i tre.
For ytterligere beskrivelse av boligen henvises det til egen tilstandsrapport.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	70			70	
2. Etasje	63			63	
Kjeller	62			62	
SUM	**195**				
SUM BRA	**195**				

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	5 200 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	4 400 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	800 000

Låve

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
159564460	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	ja	Nei	

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av arvinger.
Byggeår ca 1913

BYGNINGSBESKRIVELSE.
Fundamentert med kjeller i betongkonstruksjon under del av bygget, eller punktfundamenter/ gråsteinsmur
Yttervegger i bindingsverk og mur, utvendig kledd med trepanel.
Saltakkonstruksjon tekket med metallplater.
Utvendig kjørebru.
Dører, porter og vinduer utført i tre.

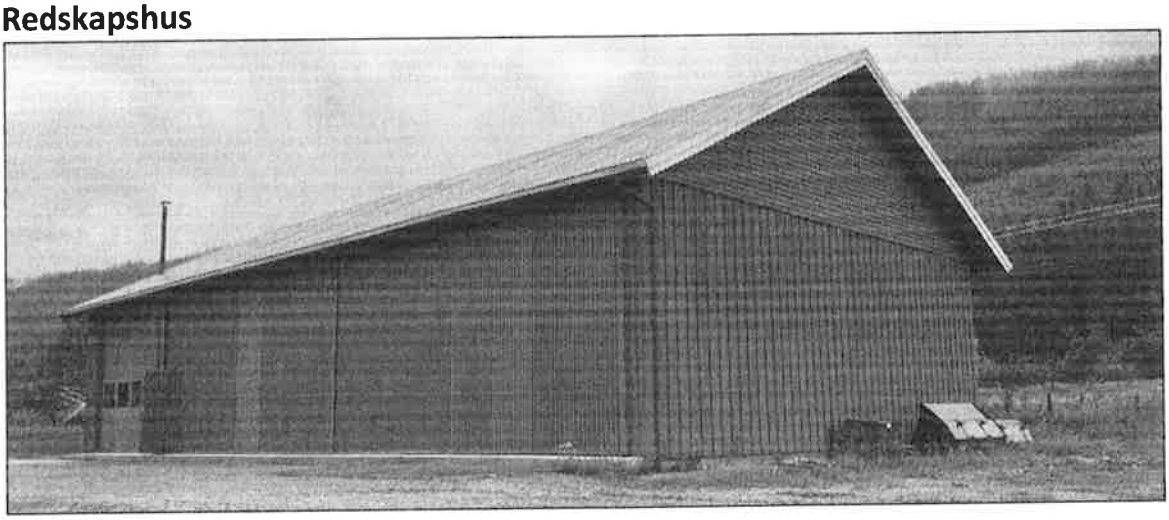
EGNETHET/ BRUKSVERDI
Tradisjonell låve som mangler fleksibilitet og anvendelighet for moderne landbruksdrift.
Bygget fremstår med eldre standard, noe som påvirker bruksverdien. Men har likevel noe bruksverdi som lager/ redskapsrom.

TILSTAND/ VEDLIKEHOLDSBEHOV.
Eldre driftsbygning som er bygd med annen byggeskikk og tekniske krav enn et moderne bygg.
Bygget har dermed andre krav til standard og løsninger, samt bygningsdeler som har utlevd/ tilnærmet utlevd sin brukstid ut fra stipulert levetid.
Bygget har skjevheter og skader som ut fra alder og tilstand er forventet.
Bygget har behov for omfattende vedlikehold og modernisering dersom det skal tilpasses moderne landbruksdrift.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Beskrivelse
Kjeller		Møkkjeller
Plan 1	330	Fjøs, lagerrom
Sum bygning	330	

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	150 000

Redskapshus



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
7909772	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske

Bygningsbeskrivelse
Opplyst av arvinger. Byggeår ca 1985

BYGNINGSBESKRIVELSE.
Fundamentert med ringmur/ plate på mark i betongkonstruksjon.
Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepanel.
Saltakkonstruksjon tekket med metallplater.
Dører og vinduer utført i tre.
Porter i tre og metall

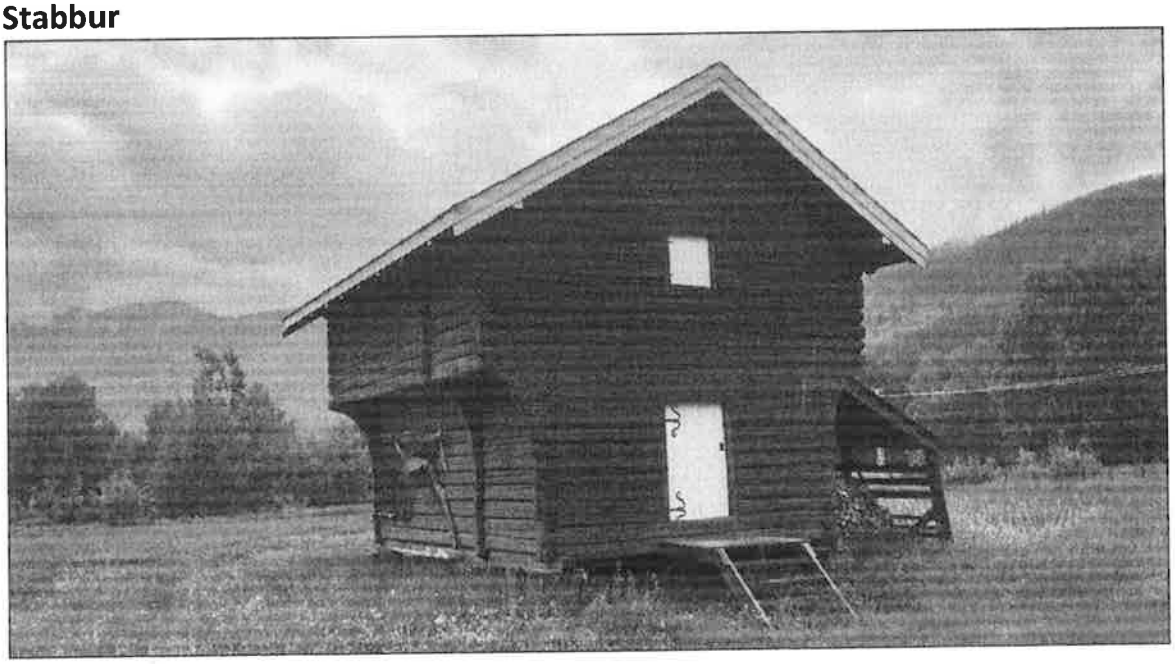
EGNETHET/ BRUKSVERDI
Driftsbygning med fleksibilitet og anvendelighet for moderne landbruksdrift.
Bygget fremstår med tilkomst og kjørbare gulv som er tilpasset moderne landbruksmaskiner.
Verksted og plantørke.
Lagerrom over verksted.

TILSTAND/ VEDLIKEHOLDSBEHOV.
Bygget fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt.
Det må påregnes periodisk vedlikehold for å opptrettholde byggets standard og tilstand.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Beskrivelse
Plan 1	260	Redskapsrom, verksted, plantørke
Sum bygning	260	

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	1 400 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	500 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	900 000

Stabbur



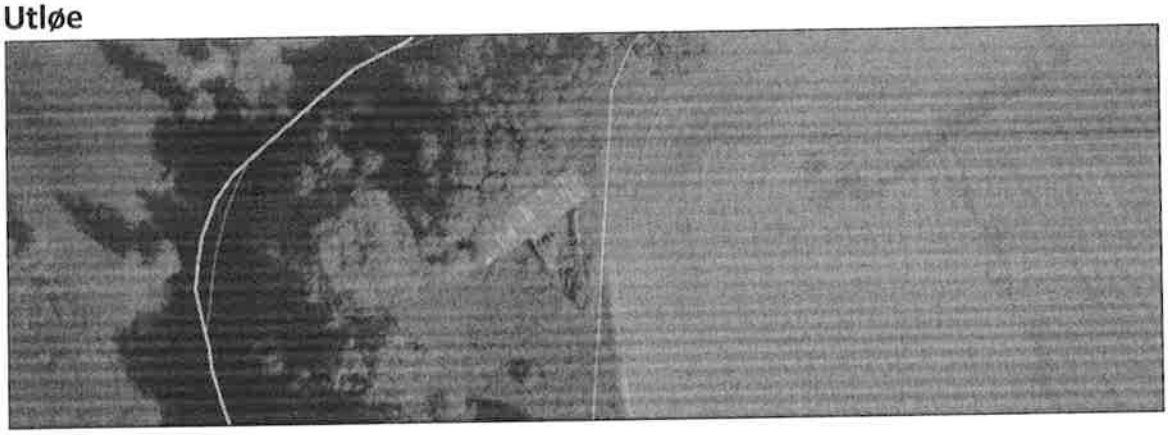
Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
159564444	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Ja	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske

Bygningsbeskrivelse
Opplyst av arvinger. Byggeår ca 1915
BYGNINGSBESKRIVELSE. Tradisjonelt stabbur i 2 etasje. Fundamentert på pilarer Yttervegger i laftet tømmer. Gulvkonstruksjoner i tre. Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med skifer. Dører og vinduer utført i tre. **EGNETHET.** Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruksdrift. Bygget inngår imidlertid som del av et helhetlig gårdstun på eiendommen og har verdi opp mot dette. Som privat lager/ bod har bygget bruksverdi, **TILSTAND.** Bygget fremstår alderspreget og med noe etterslep på vedlikehold.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Beskrivelse
Plan 1	24	1 rom
Plan 2	24	1 rom
Sum bygning	48	

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	40 000

Utløe

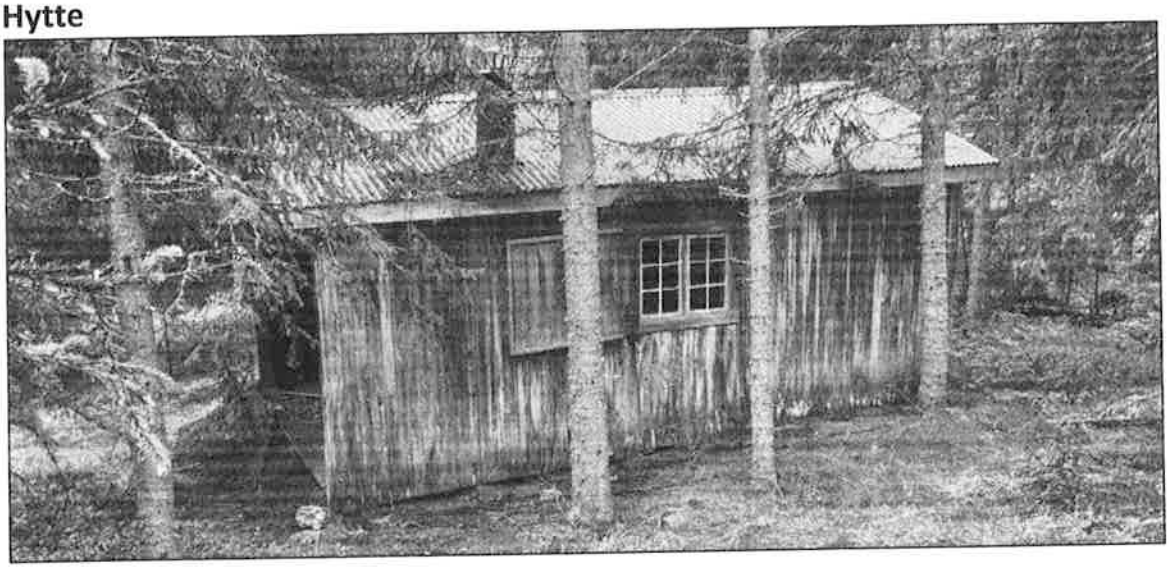


Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
159570274	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	

Bygningsbeskrivelse
Ukjent byggeår.
BYGNINGSBESKRIVELSE. Eldre utløe i trekonstruksjon. **EGNETHET.** Bygget har ingen bruksverdi. **TILSTAND.** Bygget fremstår alderspreget og med vedlikeholdsetterslep.

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	0

Hytte



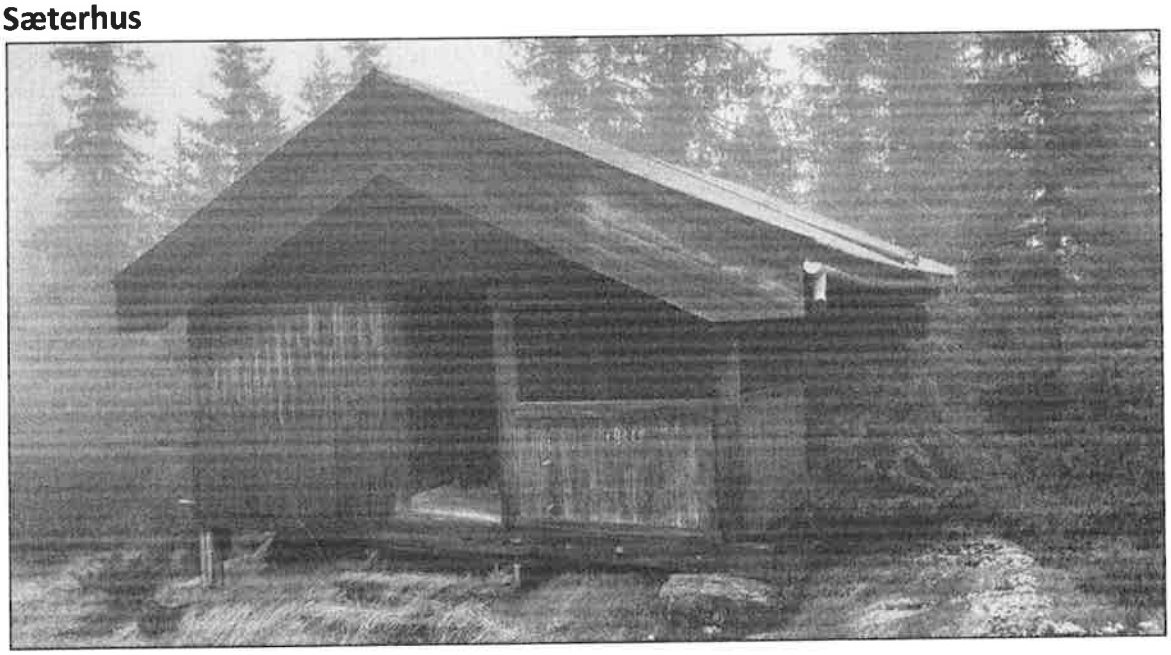
Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
159570584	172 - Skogs- og utmarkskoie gamme	Tatt i bruk	Nei	Nei	

Bygningsbeskrivelse
Ukjent byggeår.
BYGNINGSBESKRIVELSE. Fundamentert med punktfundamenter. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kladde med trepanel. Saltakkonstruksjon i tre, tekket med metallplater. Dører og vinduer utført i tre. **EGNETHET.** Bygget har ingen bruksverdi. **TILSTAND.** Bygget fremstår med store skader manglende vedlikehold.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Beskrivelse
Plan 1	18	1 rom
Sum bygning	18	

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	0

Sæterhus



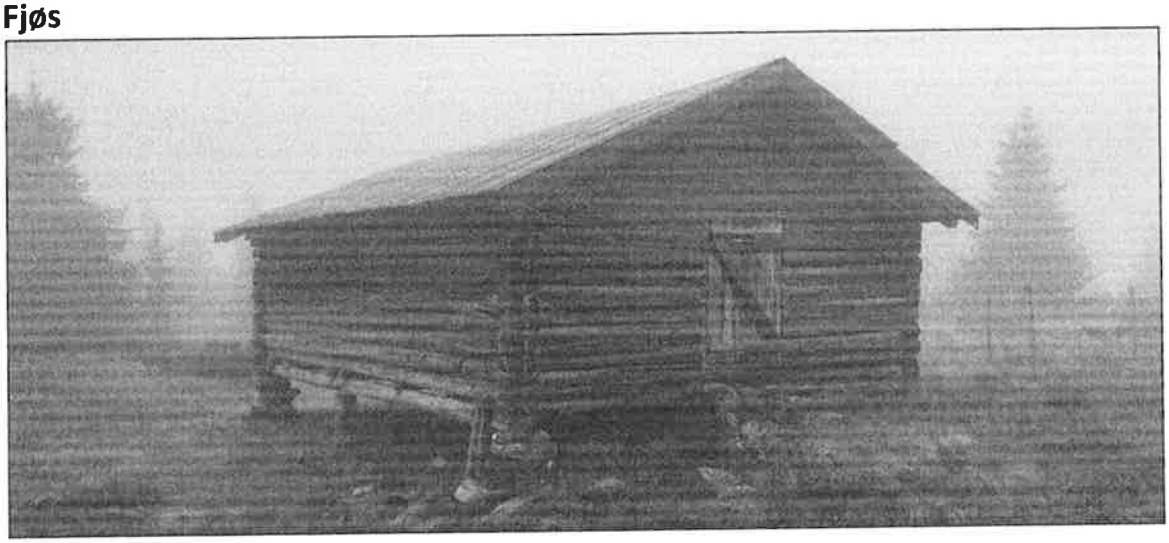
Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
159561186	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske

Bygningsbeskrivelse
Ukjent byggeår.
BYGNINGSBESKRIVELSE. Fundamentert med punktfundamenter/ natursteinmur Yttervegger i laftet tømmer. Gulvkonstruksjoner i tre. Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater. Dører og vinduer utført i tre. **EGNETHET.** Eldre sæterhus som ikke har noen driftsmessig funksjon i dag. Bygget er egnet som fritidsbolig med enkel standard. **TILSTAND.** Bygget fremstår alderspreget og med noe skader, og har behov for vedlikehold.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Beskrivelse
Plan 1	30	2 rom
Sum bygning	30	

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	200 000

Fjøs



Bygget er ikke registrert med bygningsnummer i matrikkelen.

Bygningsbeskrivelse
Ukjent byggeår

BYGNINGSBESKRIVELSE.
Fundamentert med punktfundamenter.
Yttervegger i laftet tømmer
Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater.
Dør utført i tre.

EGNETHET.
Eldre sæterfjøs som ikke har noen bruksmessig nytte for eiendommens landbruksdrift.
Bygget har noe bruksverdi som uthus for sæterhuset.

TILSTAND.
Bygget fremstår alderspreget og med skader på tømmer/ konstruksjon.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Beskrivelse
Plan 1	40	Fjøs
Sum bygning	40	

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	0

SAMMENDRAG

Verdikomponenter	VERDI i kroner
Jordbruksareal	1 130 000
Skog	1 620 000
Jakt og fiske	430 000
Flå Østre sameie	80 000
Våningshus	800 000
Låve	150 000
Redskapshus	900 000
Stabbur	40 000
Utløe	0
Hytte	0
Sæterhus	200 000
Fjøs	0
SUM KONSESJONSVERDI	**5 350 000**

Markedsverdi	
Markedsverdien er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter, etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstod på befaringstidspunktet.	
MARKEDSVERDI	**5 350 000**

Denne taksten er beregnet konsesjonsverdi på eiendommen ved et fritt salg, slik den framstod ved befaring 09.06.2026. Verdien er beregnet med de føringer som ligger i takstdokumentet.

Markedsverdi og konsesjonsverdi kan avvike fra hverandre. Konsesjonsverdien fremkommer som en beregnet verdi av eiendommen med føringer fra relevante lover, forskrifter, rundskriv og avklaringer fra statlige myndigheter, mens markedsverdien for eiendommen er den verdi det er vurdert at markedet er villig til å betale for eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Kapp 24.06.2026

Ole Harald Hoel

1.

Tilstandsrapport

TAKSTCON

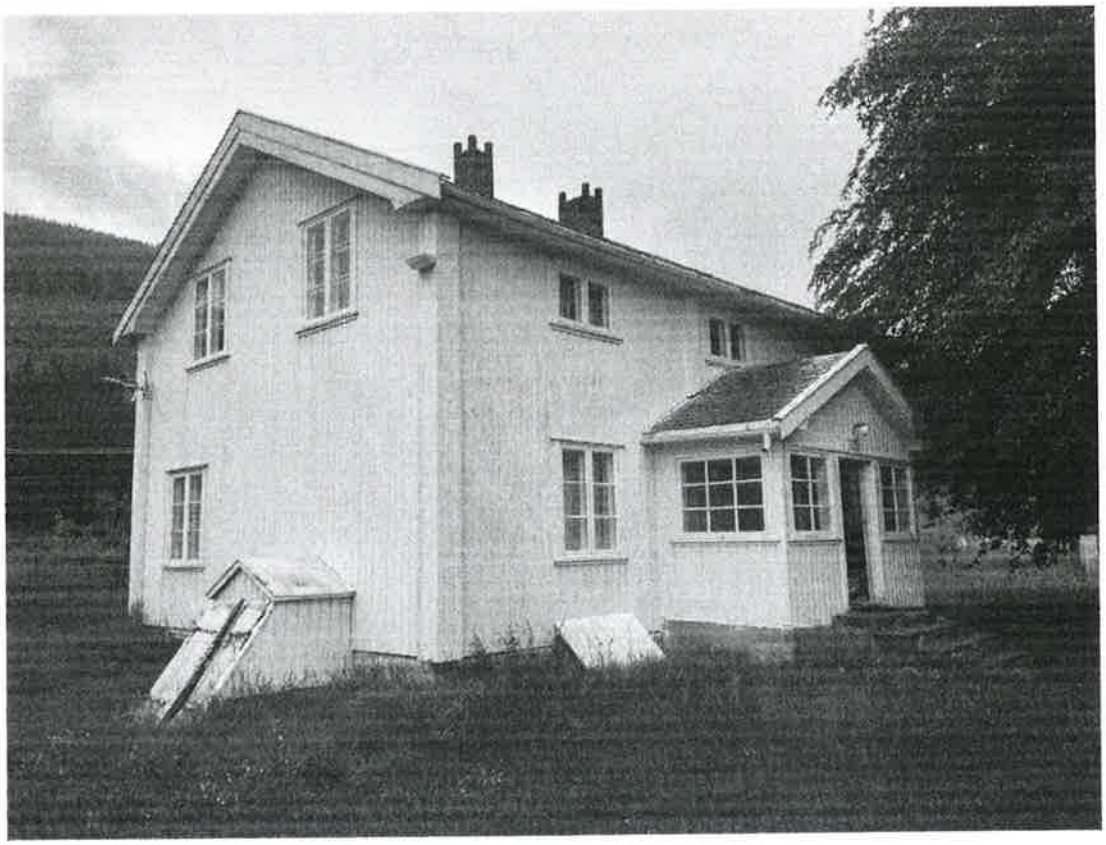
Våningshus

Austsidevegen 121, 3539 FLÅ

FLÅ kommune

gnr. 10, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 Rapportdato: 24.06.2026 Oppdragsnr.: 21265-1632 Eiendomsverdi ref nr: UG2392

Foretak: Takstcon AS Takstingeniør: Ole Harald Hoel

TAKSTCON

ANSVARLIG FORETAK

SØNDENFJELDSKE TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140

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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no

Rapportansvarlig

Ole Harald Hoel
Uavhengig Takstingeniør
oleharald@takstcon.no
905 62 364

NITO Miljøfyrtårn TAKSTCON

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

TAKSTCON

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

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1840

UTVENDIG Gå til side

TAKTEKKING.
Taktekking er utført med skifer.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.
Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.
Takrenner og nedløp er utført i metall.

VEGGKONSTRUKSJON.
Yttervegger oppført i laftet tømmer.
Utvendig kledd med trepanel.
Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering, vindtetting og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.
Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT
Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.
Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.
Innvendig inspeksjon fra luke, innebygd del av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Loft er delvis kaldt loft, delvis innebygd takkonstruksjon.
Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

VINDUER.
Vinduer i tre med 1+1 lag glass
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.
Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.
Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

INNGANGSDØR.
Tredør med glassfelt.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

KJELLERDØR.
Tredør.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

UTVENDIG TRAPP.
Enkel trapp utført i murkonstruksjon.
Enkel fundamentering direkte på bakken.

UTVENDIG KJELLERTRAPP.
Enkel trapp utført i murkonstruksjon med overbygg i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Gulv: Malte tregulv, gulvbelegg
Vegg: Malt trepanel, mate plater
Himling: Malt trepanel, malte plater

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE
Utført med trebjelkelag.
Konstruksjonen er lukket, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.
Målt høydeavvik på 16 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE
Utført med trebjelkelag.
Konstruksjonen er lukket, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.
Målt høydeavvik på 18 mm innenfor helt rom.

PIPE.
Plassbygde piper utført med teglstein.
Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.
Lukket vedovn plassert i flere rom

ROM UNDER TERRENG.
Veggkonstruksjon er synlig grunnmur.
Gulvkonstruksjon er jordgulv/ betongplate på grunn.
Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.
Kjeller er råkjeller som ikke benyttes til oppholdsrom.

INNVENDIG TRAPP.
Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.
Utført i trekonstruksjon og med tette opptrinn.

KJELLERTRAPP
Plassbygd enkel trapp med en utførelse som var vanlig ved boligens byggeår, men avviker fra dagens anbefalinger/ krav når det gjelder rekkverk, inntrinn, opptrinn og stigning.
På denne bakgrunn gis trappa TG 2 selv om den ikke tilfredsstiller dagens krav til trapp.

INNVENDIG DØRER
Innvendig dører uten lyd/ brannkrav.
Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).
Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten

Beskrivelse av eiendommen

demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.
Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom.
Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom.
Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN.
Eldre kjøkkeninnredning som ut fra alder og tilstand har utlevd sin levetid.
Kjøkkeninnredning har en tilstand og mangler funksjoner som forventes i et kjøkken som benyttes daglig.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
TOALETTROM.
Toalettrommet er utstyrt med følgende:
•Gulvmontert toalett
Rommet har følgende overflater:
•Gulv med gulvbelegg
•Vegger med malte plater
•Himling med malte plater

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

INNVENDIGE VANNLEDNINGER.
Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.
Synlige vannledninger i metall.
Stoppekran plassert i kjeller

INNVENDIGE AVLØPSRØR.
Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.
Synlige avløpsrør i støpejern.

VENTILASJON.
Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

VARMTVANNSTANK.
Varmtvannstank med produksjonsår 2012
Størrelse 198 liter
Plassert i kjeller

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

BYGGEGRUNN.
Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.
På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

DRENERING OG FUKTSIKRING.
Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
For utvendig drenering/ fuktsikring er det ikke kjent utførelse og alder.
Tilstand og funksjon for drenering/ fuktsikring vil i noen tilfeller ha sammenheng med fuktinnslag i kjeller gjennom grunnmur og kjellergulv.
Innvendig kjeller har synlige og/ eller målbare tegn på fuktinnslag gjennom grunnmur/ kjellergulv.
Dette indikerer at drenering/ fuktsikring ikke fungerer slik den skal, det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre dreneringstillstanden/ fuktsikringen for boligen.

GRUNNMUR.
Grunnmur utført i mur/ betong.

TERRENGFORHOLD.
Tomta er i hovedsak flat.
Terrengforhold mot bolig skal ha en utforming som bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren.
Anbefalt fall på terrenget ut fra grunnmur er 6 cm lavere terreng 3 meter ut fra grunnmur.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Røroppleggets alder tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

AVLØPSANLEGG.
Utvendige avløpsanlegg er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Anleggets alder tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

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

BRANNTEKNISKE FORHOLD.
Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt om boligen har tilstrekkelig utstyr for brannvarsling

Beskrivelse av eiendommen

og slukking.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.
For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.
For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde.
Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat/ brannslange).
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

RADON.
Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt forhold omkring radonsikring av boligen slik dette fremsto på befaringstidspunktet.
For boliger er grenseverdien for radonkonsentrasjon årsmiddelverdi på 200 Bq/ m3, mens anbefalt tiltaksgrense er en årsmiddelverdi på 100 Bq/ m3.
Bygget ligger i et område med registrering «moderat til lav» når det gjelder radonforekomst.
Det er opplyst av eier at det ikke er utført måling av radon i boligen.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonkonsentrasjonen i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

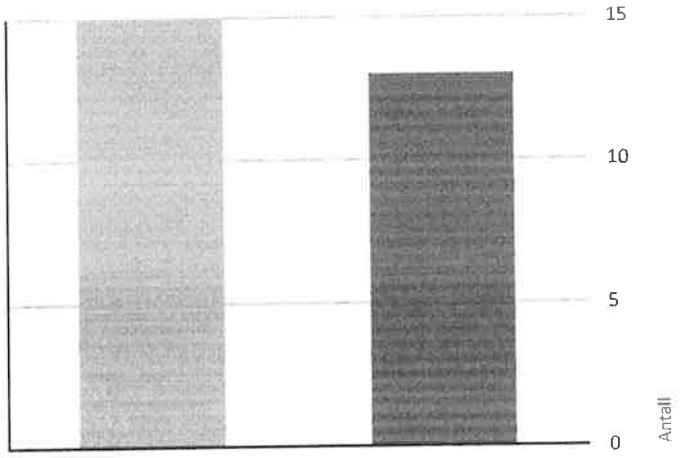
LOVLIGHETSVURDERING AV BOLIGEN.
Ved utarbeidelse av tilstandsrapporten har ikke takstmann hatt tilgang til tegninger/ byggesaksinformasjon fra kommunens arkiv
På denne bakgrunn er det ikke gjort noen vurdering av takstmann når det gjelder lovlighet og konsekvens ved bruk av boligen.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

TAKSTCON

Sammendrag av boligens tilstand

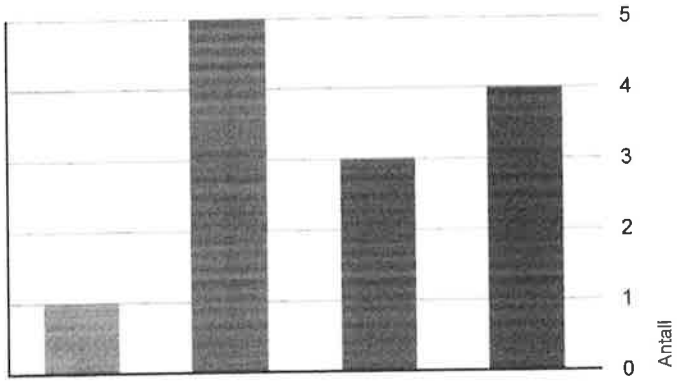
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

TAKSTCON

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1840

Kommentar
Byggeår er opplyst av arvinger

Standard
Dette er et eldre bygg som er bygd med annen byggeskikk og tekniske krav enn et moderne bygg. Bygget har dermed andre krav til standard og løsninger, samt bygningsdeler som har utlevd/ tilnærmet utlevd sin brukstid ut fra stipulert levetid. Byggets alder tilsier at det kan være feil/ mangler utover det som er beskrevet i denne rapporten. Ut fra alder har bygget en standard og tilstand som forventet.

Vedlikehold
Bygget fremstår med en tilstand der det må påregnes omfattende modernisering/ vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

TAKTEKKING.
Taktekking er utført med skifer.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.
Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking med underliggende bygningsdeler.
•Det er skade/ slitasje på taktekkingen.
•Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Skade/ slitasje på taktekkingen anbefales utbedret. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på takkonstruksjonen.
•Det anbefales jevnlig kontroll fremover for å vurdere tilstand på taktekking og underliggende bygningsdeler. Eventuell utskifting av taktekking/ underliggende bygningsdeler vurderes ut fra hva som avdekkes ved jevnlig kontroll.
•Gjennomføringer i taket er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

TAKSTCON

Tilstandsrapport

Taktekking

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.
Takrenner og nedløp er utført i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

•Det er skade/ slitasje på vindskier.
•Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag.
•Det er skade/ slitasje på takrenner/ nedløp.
•Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.
•Det er ikke tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. •Tak har ikke tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is.
•Beslagsløsninger i tilknytning til gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.

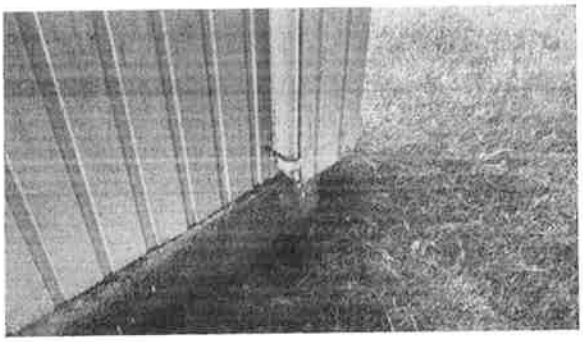
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak på vindskier, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
•Skade/ slitasje på takrenner/ nedløp/ beslag anbefales utbedret. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på tak-/ veggkonstruksjonen.
•Det anbefales å gjøre tiltak for å lede vann fra taknedløp bort fra grunnmur. Manglende bortledning av vann vekk fra grunnmuren kan føre til at vann finner vei inn i boligens arealer under bakken med påfølgende vannskade innvendig i boligen.
•Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
•Det anbefales å montere snøfangere på taket for sikring mot nedfall av snø og is.
•Gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

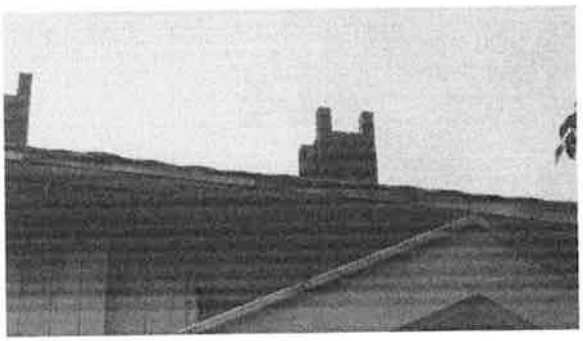
Tilstandsrapport



Skade på taknedløp.

Manglende bortledning av vann fra nedløp.

Skade/ slitasje på vindski.



Skade på beslag.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

VEGGKONSTRUKSJON.
Yttervegger oppført i laftet tømmer.
Utvendig kledd med trepanel.
Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering, vindtetting og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.
Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

•Utvendig kledning/ belistning har stedvis skade/ slitasje.
•Utvendig kledning/ belistning har stedvise råteskader.
•Lufting av veggkonstruksjonen er innebygd og derfor ikke fullstendig vurdert. Ut fra det som er tilgjengelig for vurdering er det påregnelig at det er avvik i utførelse slik dette er anbefalt utført i Byggforsk 523.255. Ut fra boligens byggeår har lufting av veggkonstruksjonen en utførelse som ikke er dårligere enn hva som var normal løsning på byggetidspunktet.
•Det er observert glipper/ åpninger i overganger/ lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn.
•Det er liten avstand mellom terreng og veggkledning.

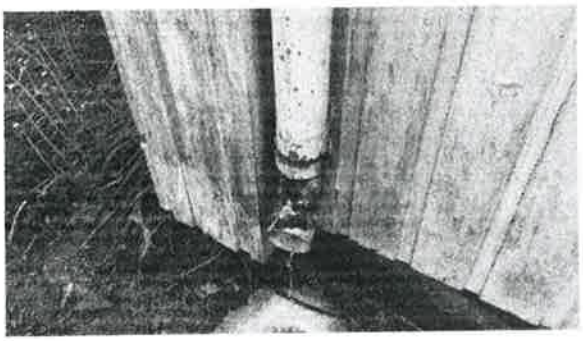
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

•Det må påregnes vedlikehold/ utbedring/ utskifting av kledning/ bygningsdeler med slitasje/ skade/ råte. Ved utskifting av kledning/ bygningsdeler anbefales det å samtidig undersøke tilstand på innebygde deler av veggkonstruksjonen, og gjøre nødvendige tiltak i forhold til det som avdekkes. Veggkonstruksjon gis TG 3 på grunn av tilstand, og kriterie for tilstandsgrad i følge NS 3600.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til lufting av veggkonstruksjonen, men utførelsen slik den fremstår på befaringsdagen kan gi redusert levetid på veggkonstruksjonen. For informasjon om anbefalt utførelse henvises det til Byggforsk 523.255. Det anbefales jevnlig inspeksjon og vedlikehold av veggkonstruksjon.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der mus kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres mus inne i veggkonstruksjonen/ boligen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av mus må alle glipper/ åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas.
•For utvendig veggkledning er det jfr. Byggforsk 542.101. anbefalt en minsteavstand på 30 cm mellom terreng og treverk. Liten avstand mellom veggkledning og terreng kan redusere levetiden til veggkledningen. Det anbefales tiltak for å øke avstand/beskytte veggkledning mot fuktbelastning som følge av liten avstand ned til terreng.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skade/ slitasje på yttervegg.

Skade/ slitasje på yttervegg.

Liten avstand mellom kledning og terreng.

Råteskade på yttervegg.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT
Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.
Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.
Innvendig inspeksjon fra luke, innebygd del av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Loft er delvis kaldt loft, delvis innebygd takkonstruksjon.
Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Takkonstruksjon er kun vurdert fra luke da loft ikke har gangbart gulv.
- Innebygd del av takkonstruksjon er ikke undersøkt da den ikke er tilgjengelig.
- Byggets alder tilsier at takkonstruksjonen har utførelse som avviker fra dagens anbefalinger/ utførelse når det gjelder denne type konstruksjoner.
- Det er ikke tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen.
- Det er påvist aktivitet fra mus.
- Det er påvist stedvise råteskader i takkonstruksjonen.

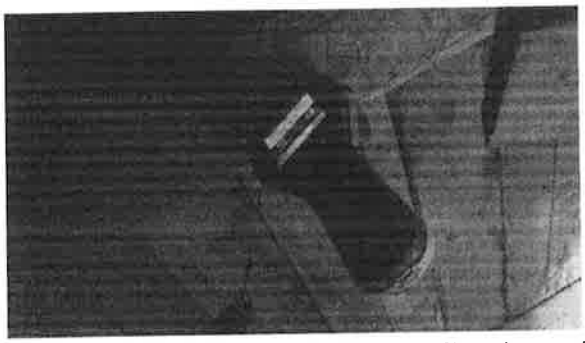
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

•Det er gjort fuktmåling på treverk som er tilgjengelig fra luke, fuktmåling indikerer tørr konstruksjon. Det kan ikke verifiseres tilstand på hele loft/ takkonstruksjonen da undersøkelsen kun er gjort fra luke. På denne bakgrunn tas det forbehold om at loft/ takkonstruksjonen kan ha avvik som ikke er registrert ved befaringen. Det anbefales på denne bakgrunn å følge med på takkonstruksjonen og se etter fukt, deformasjoner og aktivitet fra skadedyr.
•For innebygde deler av takkonstruksjonen kan det ikke verifiseres tilstand, det anbefales på denne bakgrunn å følge med på takkonstruksjonen og se etter fukt og deformasjoner. Da innebygd takkonstruksjon ikke er undersøkt kan det ikke utelukkes at denne har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til takkonstruksjon, men denne type konstruksjoner kan ha svikt/ nedbøyning utover det som er dagens krav til denne type konstruksjoner. Da dette er eldre konstruksjoner anbefales det å følge med på tilstand slik at eventuelle endringer/ skader avdekkes på et tidlig tidspunkt og tiltak kan iverksettes. Det påpekes at inspeksjonen er utført visuelt og at det på det grunnlag ikke kan utelukkes at innebygde konstruksjoner kan ha skader som følge av alder og/ eller ytre påvirkning som ikke er omtalt i denne rapporten.
•Det anbefales å gjøre tiltak for å bekjempe mus. Aktivitet fra mus kan være en følge av manglende tetting mot mus i veggkonstruksjonen. Manglende tiltak vil kunne føre til at omfanget av skadedyr øker, med forhøyet risiko for skade på boligen.
•Det må påregnes utskifting av takkonstruksjonen som er skadet av råte. Ved utskifting anbefales det å samtidig undersøke om tilstøtende/ skjulte konstruksjoner har råteskader, samt rette forholdet som har påført råteskaden. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ved fuktmåling av trekonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

Undertak med fukt/ råteskade.

Ekskrementer fra mus

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

VINDUER.
Vinduer i tre med 1+1 lag glass
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.
Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.
Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

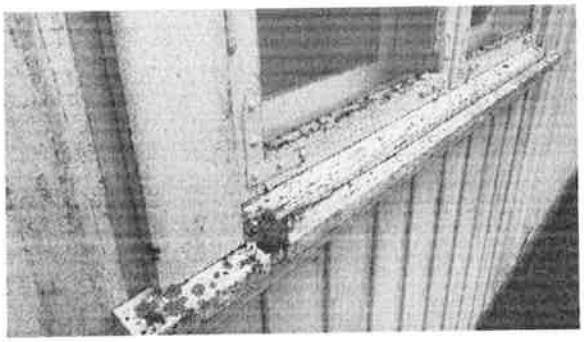
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er skade/ slitasje på vinduer.
•Det råteskade på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Skade/ slitasje på vinduer anbefales utbedret. Manglende utbedring vil kunne redusere levetiden til vinduene. For vinduer anbefales det å vurdere utskifting.
•Det må påregnes utskifting av vinduer som er skadet av råte. Ved utskifting av vinduer anbefales det samtidig å undersøke tilstand på tilstøtende konstruksjoner. Vinduer gis TG 3 på grunn av tilstand. og kriterie for tilstandsgrad i følge NS 3600.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skade/ slitasje/ råte på vindu.

Skade/ slitasje på vindu.

TG2 Dører

Beskrivelse

INNGANGSDØR.
Tredør med glassfelt.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

KJELLERDØR.
Tredør.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er skade/ slitasje på dører.
•Dørblad tetter dårlig mot karm.

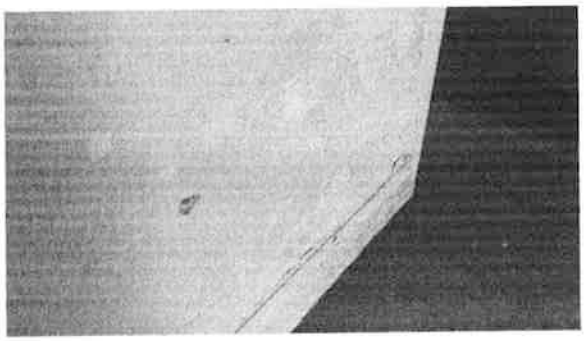
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

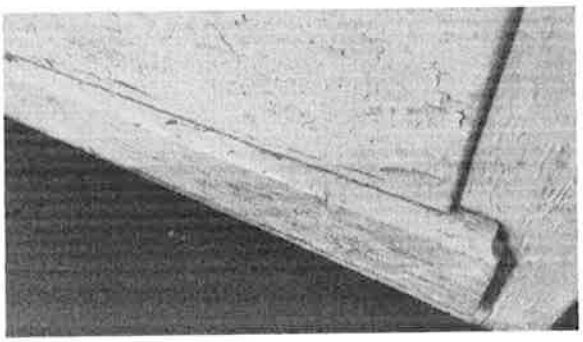
•Skade/ slitasje på dører anbefales utbedret. Manglende utbedring vil kunne redusere levetiden til dørene. For enkelte dører anbefales det å vurdere utskifting.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til manglende tetting mellom dørblad og karm, men manglende tetting er en kilde til varmetap fra boligen.

Tilstandsrapport

Kjellerdør.

Inngangsdør.





Skade/ slitasje på dør.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

UTVENDIG TRAPP.
Enkel trapp utført i murkonstruksjon.
Enkel fundamentering direkte på bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

•Det er skade/ slitasje på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

•Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av slitasje/ skade på trapp.

Trapp til inngang boligen.

TG 3 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

UTVENDIG KJELLERTRAPP.
Enkel trapp utført i murkonstruksjon med overbygg i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er skade/ slitasje på trapp og overbygg
•Det er påvist råteskader på overbygg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av trapp og overbygg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Trapp til kjeller.

Overbygg trapp

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

OVERFLATER:
Gulv: Malte tregulv, gulvbelegg
Vegg: Malt trepanel, mate plater
Himling: Malt trepanel, malte plater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er skade/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av slitasje/ skade på overflater.

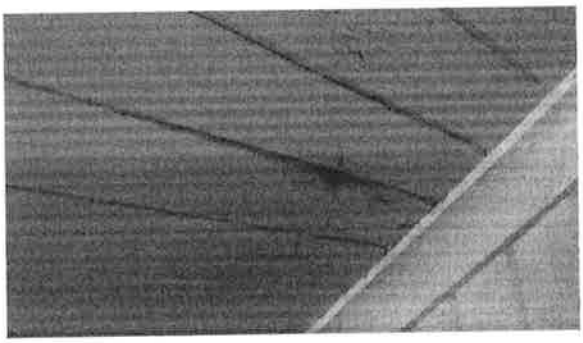
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

Skade/ slitasje på overflater.

Skade/ slitasje på overflater.

Skade/ slitasje på overflater.



Råteskade innvendig himling

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE
Utført med trebjelkelag.
Konstruksjonen er lukket, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.
Målt høydeavvik på 16 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE
Utført med trebjelkelag.
Konstruksjonen er lukket, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.
Målt høydeavvik på 18 mm innenfor helt rom.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Det er registrert stedvis knirk i gulv/ etasjeskille.
- Det er høydeforskjell på gulv mellom rom i samme etasje.
- Det er målt avvik i planhet på over 15 mm gjennom helt rom.
- Byggets alder tilsier at bjelkelag/ etasjeskille har utførelse som avviker fra dagens anbefalinger/ utførelse når det gjelder denne type konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til knirk, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til at det er høydeforskjell mellom rom i samme etasje, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til planhetsavvik, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til bjelkelag/ etasjeskille, men denne type konstruksjoner kan ha svikt/ nedbøyning utover det som er dagens krav til denne type konstruksjoner. Dersom en kjøper har brukskrav der det ikke tolereres denne type avvik må det påregnes utbedring av konstruksjonene, dette vil være kostbare utbedringer der det anbefales å vurdere kostnad opp mot nytte. Da dette er eldre konstruksjoner anbefales det å følge med på tilstand slik at eventuelle endringer/ skader avdekkes på et tidlig tidspunkt og tiltak kan iverksettes. Det påpekes at inspeksjonen er utført med måling av overflater og ellers er utført visuelt, det kan på det grunnlag ikke utelukkes at innebygde konstruksjoner kan ha skader som følge av alder og/ eller ytre påvirkning som ikke er omtalt i denne rapporten.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

PIPE.
Plassbygde piper utført med teglstein.
Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.
Lukket vedovn plassert i flere rom

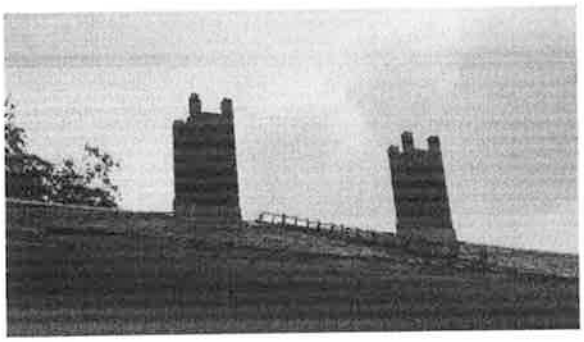
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Pipe har innvendige rennemerker.
•Pipe og ildsted har ikke hatt tilsyn av tilsynsmyndighet siste årene. Ut fra alder og undersøkelsen ved befaring kan det ikke verifiseres tilstand på pipe og ildsted.

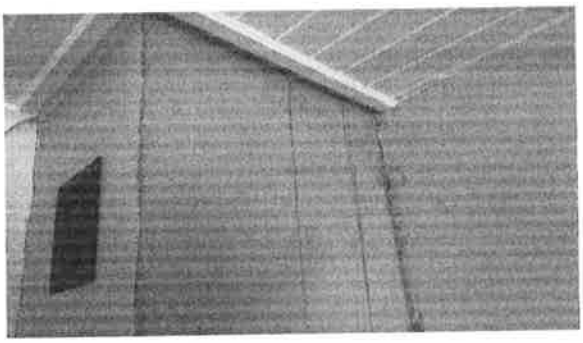
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Innvendige rennemerker er en indikasjon på at det er lekkasje i tiknytning til piper, ytterligere undersøkelse anbefales for å avklare grunn til rennemerker. Utbedring baseres på ytterligere undersøkelse.
•Takstmann sin vurdering av pipe og ildsted er basert på en enkel vurdering av synlige overflater. Det anbefales kontroll av tilsynsmyndighet (feier-/ brannvesen) for å få en fullstendig gjennomgang av tilstand på pipe og ildsted.

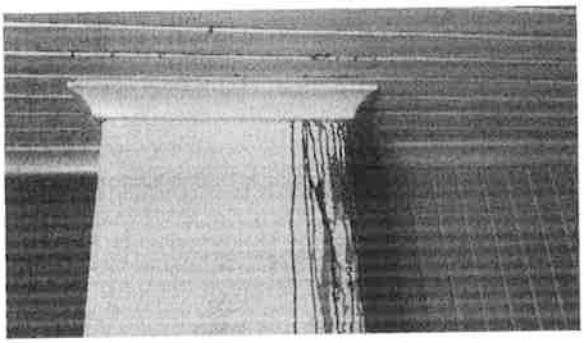
Tilstandsrapport



Piper over tak.



Rennemerker innvendig på pipe.



Rennemerker innvendig på pipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG.
Veggkonstruksjon er synlig grunnmur.
Gulvkonstruksjon er jordgulv/ betongplate på grunn.
Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.
Kjeller er råkjeller som ikke benyttes til oppholdsrom.

Det er gjort fuktmåling på treverk i kjeller.
Ved fuktmåling er det registrert måleverdi som indikerer fukt.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at fuktmåling som er gjort er å betrakte som stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er gjort fuktmålinger med sondestift som indikerer fukt i treverk i kjelleren.
- Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater.
- Det er påvist aktivitet fra skadedyr.
- Det er påvist skader på bærende konstruksjoner i bjelkelag.

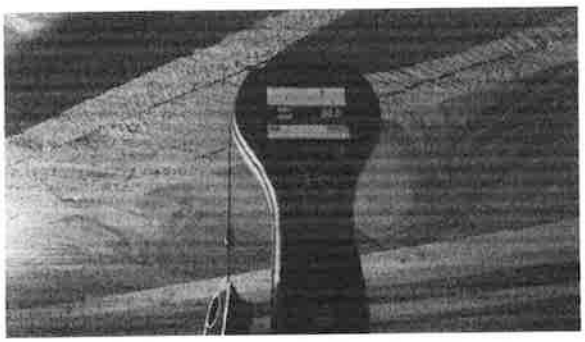
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

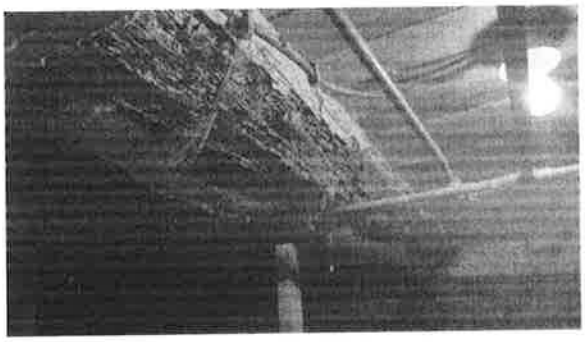
Tilstandsrapport

•Fukt i treverk er en indikasjon på at kjeller har høy relativ luftfuktighet. Det anbefales å sørge for tilfredsstillende ventilasjon av kjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.
•Det anbefales å gjøre tiltak for å bekjempe skadedyr. Manglende tiltak kan øke omfanget av skadedyr med tilhørende skadepotensiale.
•Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å avklare kilden til, og omfanget av skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Fukt innvendig i rom under terreng har ofte sammenheng med utvendig drenering. Tilstandsgrad 3 gis på grunn av at det er målt fukt i treverk, samt skader på konstruksjoner.
Kostnadsestimat omfatter kun kostnader ved ytterligere undersøkelser, eventuelle utbedringskostnader er ikke medtatt i kostnadsestimatet og kommer i tillegg.

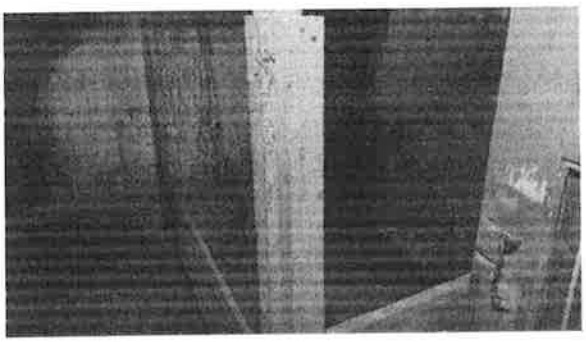
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ved fuktmåling av trekonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger over anbefalt grense for fukt i treverk.



Skade på bærende konstruksjoner etter råte/ skadedyr.



Fuktmerker på gulv/ grunnmur

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

INNVENDIG TRAPP.
Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.
Utført i trekonstruksjon og med tette opptrinn.

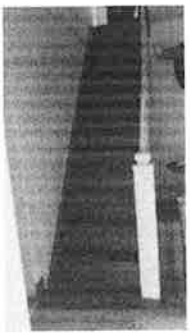
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er skade/ slitasje på trappa.
•Trappa har en utførelse som avviker fra anbefalinger for ett eller flere forhold omkring rekkverk, inntrinn, opptrinn og stigning.

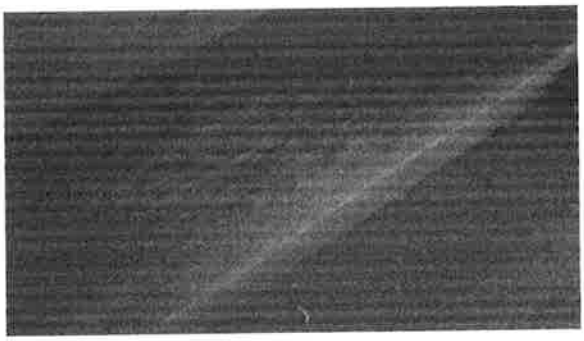
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av slitasje/ skade på trapp.
•Det er ikke behov for strakstiltak, men dersom trapp skal tilfredsstille dagens krav, eller om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1. og 2. etasje.



Skade/ slitasje på trapp.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

KJELLERTRAPP
Plassbygd enkel trapp med en utførelse som var vanlig ved boligens byggeår, men avviker fra dagens anbefalinger/ krav når det gjelder rekkverk, inntrinn, opptrinn og stigning.
På denne bakgrunn gis trappa TG 2 selv om den ikke tilfredsstiller dagens krav til trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Trappa har en utførelse som avviker fra anbefalinger for ett eller flere forhold omkring rekkverk, inntrinn, opptrinn og stigning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak, men dersom trapp skal tilfredsstille dagens krav, eller om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Trapp mellom 1. etasje og kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

INNVENDIG DØRER
Innvendig dører uten lyd/ brannkrav.
Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er stedvis noe skade/ slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av slitasje/ skade på dører.

Tilstandsrapport

Skade/ slitasje på dør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

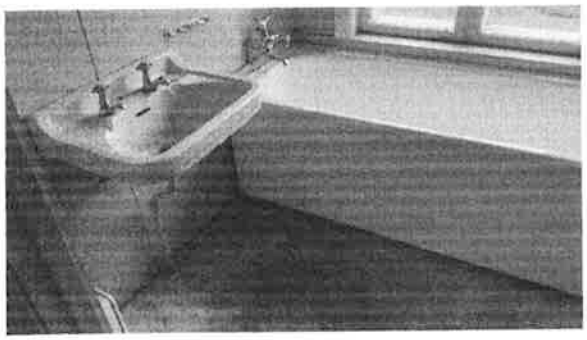
Beskrivelse

BAD.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).
Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.
Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom.
Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom.
Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad.

Bad.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilliggende konstruksjoner er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga våtrommets plassering og utførelse av tilliggende konstruksjoner.
Det er synlig fuktskade på veggplater.
Ved fuktsøk på gulv er det registrert måleverdier som indikerer fukt.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontroller er utført.

Undersøkelse av tilliggende konstruksjoner mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. For dette våtrommet er det ikke gjennomført hulltaking.
På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at tilliggende konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann.

Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Fuktmålinger er uavhegig av om dette gjøres ved hulltaking inn i konstruksjonen, eller ved fuktsøk på overflaten kun være en stikkprøve som sier noe om tilstanden i området målingen gjøres. Det kan derfor ikke utelukkes at tilliggende konstruksjoner har skade som ikke er avdekket ved den undersøkelsen som er utført. Det anbefales å følge med på tilstand til rommet og tilliggende konstruksjoner for å avdekke indikasjoner på skade tidligst mulig og iverksette tiltak dersom dette vurderes som nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

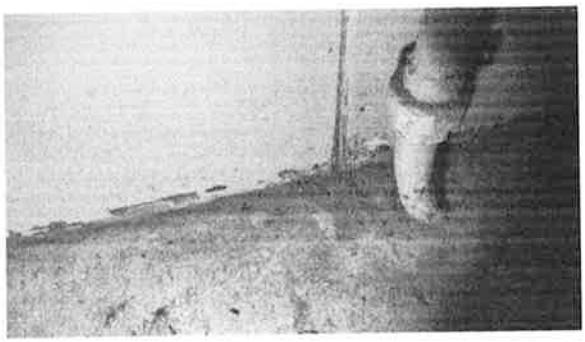
•Det er ved visuell undersøkelse/ fuktsøk gjort observasjoner/ målinger som indikerer fukt i innebygde konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Fuktmålingen er å anse som en stikkprøve og sier noe om tilstanden i området denne er gjort. Ved at det er påvist fukt på målestedet tilsier dette at det er stor sannsynlighet for fukt i øvrige deler av innebygd konstruksjon. Det må på denne bakgrunn påregnes at det må gjøres tiltak med innebygd konstruksjon/ våtrom. For å finne kilden til fukt må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Omfang av eventuelle utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser samt framtidig bruk av våtrommet.
Kostnadsestimatet gjelder kun kostnader for eventuelle videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Ved fuktsøk på gulv er det registrert måleverdier som indikerer fukt.



Fuktskade på veggplater.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

KJØKKEN.
Eldre kjøkkeninnredning som ut fra alder og tilstand har utlevd sin levetid.
Kjøkkeninnredning har en tilstand og mangler funksjoner som forventes i et kjøkken som benyttes daglig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Kjøkkeninnredning som har utlevd sin levetid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det må påregnes fullstendig utskifting av kjøkkeninnredning.
På denne bakgrunn gis kjøkken tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

Kjøkken.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

TOALETTROM.
Toalettrommet er utstyrt med følgende:
•Gulvmontert toalett
Rommet har følgende overflater:
•Gulv med gulvbelegg
•Vegger med malte plater
•Himling med malte plater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

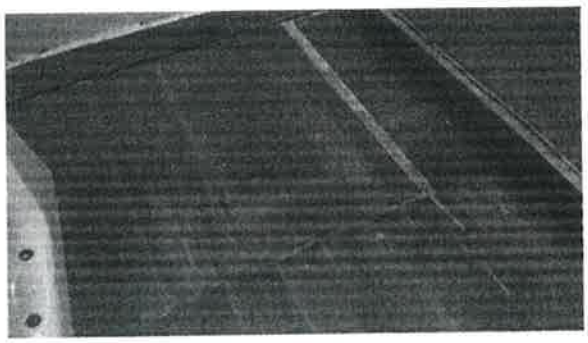
•Det er betydelig skade/ slitasje på overflater/ installasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det må påregnes full rehabilitering av rommet.
På denne bakgrunn gis toalettrom tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Toalettrom.



Skade på overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

INNVENDIGE VANNLEDNINGER.
Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.
Synlige vannledninger i metall.

Tilstandsrapport

Stoppekran plassert i kjeller

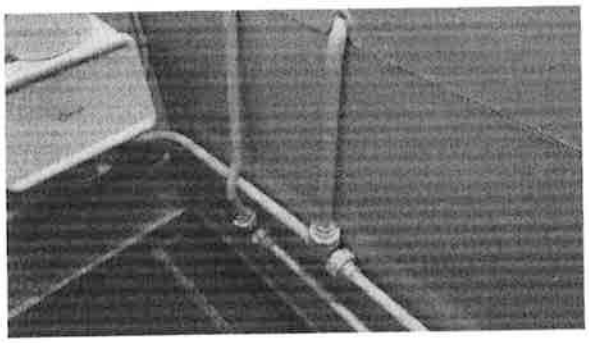
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Røroppleggets alder tilsier at innvendige vannledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
•Røropplegg er delvis innebygd og uten tilgang til koblinger for inspeksjon/ utbedring samt mangler system for synliggjøring av lekkasjer fra innebygd røropplegg.
•Det er registrert noe manglende isolering av røropplegg.
•Det er registrert lekkasje på røropplegget.

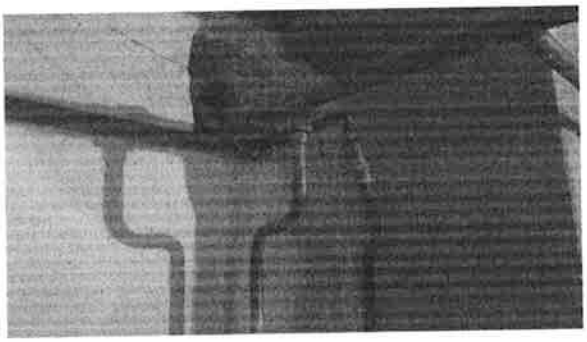
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det anbefales å følge med på tilstand til røropplegg for å avdekke eventuelle lekkasjer. Ved mistanke om lekkasje, steng av anlegget med stoppekran og ta kontakt med fagmann som kan vurdere anlegget. Der det er mulig anbefales det å installere automatisk lekkasjestopper for vann.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til isolering av rør, men kondens på utsiden av rør og varmetap fra rør for varmt vann er en konsekvens av manglende isolasjon av vannrør. Det anbefales å isolere rør der disse er uten isolasjon.
•Lekkasjer må utbedres, utbedring anbefales utført av fagmann. Manglende utbedring vil føre til vannskade på boligen. TG 3 gis på grunn av lekkasje på røropplegget.
Kostnadsestimat inkluderer kun utbedring av lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Røropplegg.



Røropplegg.

Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
INNVENDIGE AVLØPSRØR.
Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.
Synlige avløpsrør i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

•Røroppleggets alder tilsier at innvendige avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved innvendige avløpsledninger, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. På denne bakgrunn anbefales det å følge med på tilstand til røropplegget.

Stakeluke på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

VENTILASJON.
Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Naturlig ventilasjon tilfredstiller ikke dagens krav til luftutskifting og varmegjenvinning i boliger. Avvik mellom dagens krav og krav ved boligens byggeår vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis ventilasjonsløsningen tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring ventilasjon og varmegjenvinning for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon i ett eller flere oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Ventiler for friskluft anbefales montert i alle rom som ikke har vegg/ vindusventil. Det anbefales også å vurdere ventiler med innebygd varmegjenvinner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VARMTVANNSTANK.
Varmtvannstank med produksjonsår 2012
Størrelse 198 liter
Plassert i kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

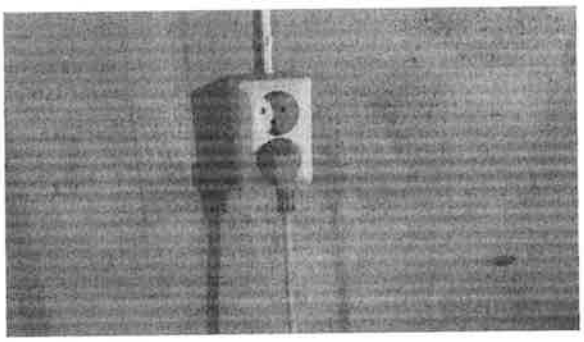
•Varmtvannstanken er tilkoblet elektrisitet med støpsel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•For å oppfylle dagens krav til elektrisk tilkobling for varmtvannstank kreves det elektrisk tilkobling med bryter. Det er ikke pålagt å oppgradere elektrisk tilkobling på varmtvannstanker som er montert før 2010,, men det kan ved tilsyn av det elektriske anlegget komme krav om elektrisk tilkobling med bryter.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank



Tilkobling elektrisitet

Teknisk informasjon

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

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

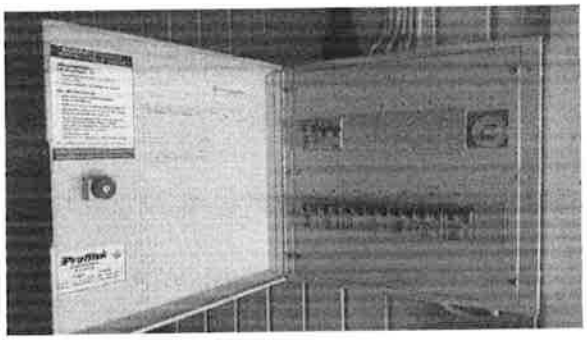
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Boligen er et dødsbo der følgende er kjent:
- Det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår.
- Usikkert om sikringer løser ut uten grunn.
- Usikkert om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget

Det er fra takstmannens sin side kun gjort en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

BYGGEGRUNN.
Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.
På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

DRENERING OG FUKTSIKRING.
Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
For utvendig drenering/ fuktsikring er det ikke kjent utførelse og alder.
Tilstand og funksjon for drenering/ fuktsikring vil i noen tilfeller ha sammenheng med fuktinnslag i kjeller gjennom grunnmur og kjellergulv.
Innvendig kjeller har synlige og/ eller målbare tegn på fuktinnslag gjennom grunnmur/ kjellergulv.
Dette indikerer at drenering/ fuktsikring ikke fungerer slik den skal, det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre dreneringstillstanden/ fuktsikringen for boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Drenering/ fuktsikring har ukjent alder og utførelse, i kombinasjon med påvist fukt i kjeller er dette en indikasjon på at drenering/ fuktsikring ikke fungerer slik den skal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det anbefales å vurdere behov for ny drenering/ fuktsikring av boligen. Drenering/ fuktsikring som ikke fungerer tilfredsstillende vil kunne få som konsekvens at vann inn mot grunnmur trekker inn i boligens arealer under bakken med vannskade som resultat. Bruk av kjelleren bør være ett av forholdene som tas opp til vurdering. For kjellerom der det ikke er benyttet kapilærbrytende masser/ tettesjikt under gulv på grunn vil det fortsatt kunne være fuktopptrekk gjennom kjellergulv selv om ny drenering/ fuktsikring legges rundt boligen.

TG2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

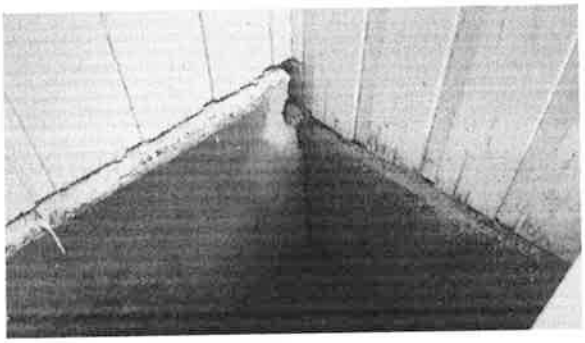
GRUNNMUR.
Grunnmur utført i mur/ betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

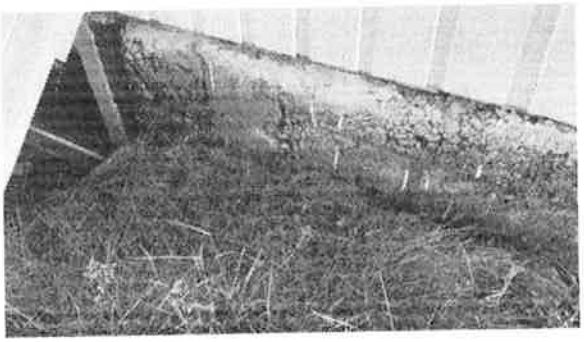
•Det er påvist skade/ slitasje på grunnmuren.
•Det er påvist deformasjoner på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av grunnmur. Manglende utbedring/ vedlikehold vil kunne føre til ytterligere skade på grunnmuren.



Overgang som har glidd fra hverandre.



Skade/ slitasje på grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

TERRENGFORHOLD.
Tomta er i hovedsak flat.
Terrengforhold mot bolig skal ha en utforming som bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren.
Anbefalt fall på terrenget ut fra grunnmur er 6 cm lavere terreng 3 meter ut fra grunnmur.

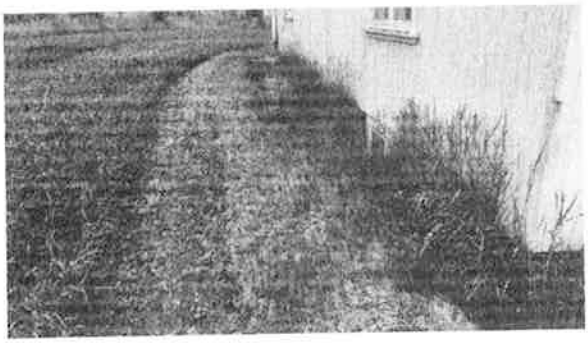
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Terrenget har stedvis ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det anbefales å vurdere justering av terreng og/ eller andre tiltak slik at overflatevann ledes unna grunnmuren. Vann som trekker inn mot grunnmuren medfører unødvendig fuktbelastning på grunnmur/ fuktsikring/ drenering, og øker sannsynligheten for at vann kan trenge inn i boligens innvendige areal under terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende fall bort fra grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Røroppleggets alder tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Røroppleggets alder tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak siden utvendige vann- og avløpsledninger fungerer med dagens bruk, men det kan ikke sies noe sikkert om tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

AVLØPSANLEGG.
Utvendige avløpsanlegg er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Anleggets alder tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Avløpsanlegg er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Anleggets alder tilsier at avløpsanlegg har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak siden avløpsanlegget fungerer med dagens bruk, men det kan ikke sies noe sikkert om tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. Det stilles krav til tilstand og funksjon på private avløpsanlegg. Det er påregnelig at det kan komme pålegg om utbedring/ oppgradering av private avløpsanlegg, eller tilkobling til kommunalt avløpsnett der dette er mulig.

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.

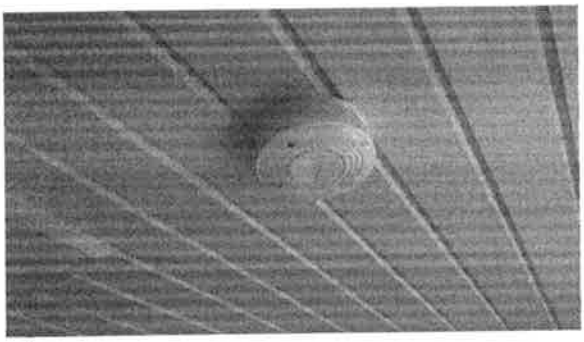
Branntekniske forhold

Beskrivelse

BRANNTEKNISKE FORHOLD.
Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt om boligen har tilstrekkelig utstyr for brannvarsling og slukking.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.
For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.
For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde.
Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat/ brannslange).
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

Tilstandsrapport



Røykvarsler.

Brannslukker

Radon

Beskrivelse

RADON.
Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt forhold omkring radonsikring av boligen slik dette fremsto på befaringstidspunktet.
For boliger er grenseverdien for radonkonsentrasjon årsmiddelverdi på 200 Bq/ m3, mens anbefalt tiltaksgrense er en årsmiddelverdi på 100 Bq/ m3.
Bygget ligger i et område med registrering «moderat til lav» når det gjelder radonforekomst.
Det er opplyst av eier at det ikke er utført måling av radon i boligen.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonkonsentrasjonen i boligen.

Utsnitt av radonkart fra NGU.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

TAKSTCON

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

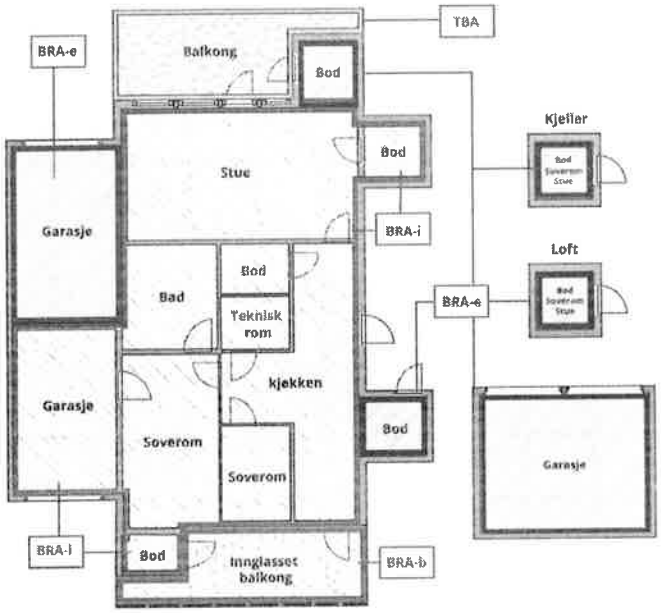
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	70			70	
2. Etasje	63			63	
Kjeller	62			62	
SUM	**195**				
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, vinkjeller, gang, stue, kontor		
2. Etasje	Bad, toalettrom, gang, mellomgang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott		
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

Beregning av arealene følger av «Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volum-beregninger av bygninger».
Måleverdige arealer skal ha minimum fri høyde på 190 cm og bredde på minimum 60 cm, i tillegg skal arealet ha gangbart gulv og være tilgjengelig via dør, trapp, luke, permanent eller nedfellbar stige.

For denne boligen omfatter arealmålingen internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e), innglasset balkong (BRA-b) og terrasse og balkongareal (TBA)
Frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA.
Takhøyde er målt i hver etasje, målt takhøyde kan avvike mellom rom i etasjen.
Takhøyde kjeller/ underetasje: Målt til 217 cm
Takhøyde 1. etasje: Målt til 247 cm
Takhøyde 2. etasje: Målt til 229 cm

For denne boligen er arealer oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen.
Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler.
En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligen areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova.
Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

LOVLIGHETSVURDERING AV BOLIGEN.
Ved utarbeidelse av tilstandsrapporten har ikke takstmann hatt tilgang til tegninger/ byggesaksinformasjon fra kommunens arkiv
På denne bakgrunn er det ikke gjort noen vurdering av takstmann når det gjelder lovlighet og konsekvens ved bruk av boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Ole Harald Hoel	Takstingeniør
	Sylvia Klinge	Kunde
	Bjørn Ole Hilde	Kunde
	Jorunn Monstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3320 FLÅ	10	5		0	4632780.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Austsidevegen 121

Hjemmelshaver
Hilde Ole

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten er spesifikk for denne boligen, og beskriver tilstanden på de områder/ konstruksjoner/ bygningsdeler som er behandlet/ omtalt i denne rapporten.
Rapporten legger til grunn krav i Forskrift til avhendingslova og Norsk Standard 3600:2018.

Med utgangspunkt i det undersøkelsesnivået som legges til grunn for denne rapporten gjøres det spesielt oppmerksom på at innebygde konstruksjoner/ ikke tilgjengelige konstruksjoner, og konstruksjoner som er opplyst at ikke er undersøkt kan ha avvik som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Bilder som viser avvik, og som er benyttet i denne rapporten er eksempelbilder på registrerte avvik. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er eksempelbilder på avvik i boligen og at bildene ikke er utfyllende når det gjelder avvik som er registrert i forbindelse med undersøkelsen av boligen. For utfyllende informasjon om avvik henvises til tekst under hvert enkelt punkt i denne rapporten.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er basert på opplysninger gitt av eier/ rekvirent/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Verdi og tilstand i denne rapporten er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at disse kan ha avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.