

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Lakkergeta 154, 2923 TISLEIDALEN
 NORD-AURDAL kommune
 gnr. 106, bnr. 249

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 21462-1358

Referansenummer: RY1155

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025397



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen i Tisleidalen, i Nord Aurdal kommune. Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte oppført med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår 2022, og ferdigstilt med ferdigattest i 2025.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate, og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Flere av avvikene går på ufaglig arbeid og hvor det stedvis bærer preg av manglende faglig utførelse. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

FDV dokumentasjonen er mangelfull. Ved ferdigattest skal det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for byggverkets og byggeproduktene egenskaper, som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket (FDV-dokumentasjon). Det stilles ikke krav til selve forvaltningen, driften eller vedlikeholdet, bare at det skal finnes nødvendig dokumentasjon som grunnlag for å utarbeide nødvendige rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold.

Toalettrom. Rommet er bygget med sluk i gulv, men rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom jmf. byggt teknisk forskrift 2017. Rommet er derfor ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak med takstolkonstruksjon med kaldtloft og sperrekonstruksjon i stue/kjøkken med rausta tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør av malt trerammer med glassfelt. Ytterdører av trerammer med adkomst til bod. Terrassedører av malt trerammer med glassfelt.

Terrasse på terreng oppbygd med trebjelkelag belagt med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser på gulv i entré. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. I stue/kjøkken er det rausta himling. Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Bygget har isolert stålpipeline tilkoblet med vedovn. Innvendig har bygget malte fyllingsdører av formpresset materiale i malte trekarmer og eiketerskler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Rommet har innredning av folierte trefiberplater med benkeservant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med skrog av laminerte trefiberplater. Det er glatte fronter av formpresset materiale. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Benkeplate har en uheldig skjøt i lengderetning, men denne er tettet med fugemasse og ikke vurdert som et avvik. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Gulv belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med trepanel og med sokkelflis mot gulv. Himling er kledd med trepanel. Det er montert gulvstående toalett, skapinnredning av folierte trefiberplater med benkeservant. Det er montert varmtvannsbøder og trykktank i rommet. Gulv har gulvsluk av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran på toalettrom. Det er avløpsrør av plast. Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert på toalettrom.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang. Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg. Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygget har plate på mark og normal byggemetode ved oppføring var oppbygging på utskiftede og drenerende masser. Takvann ledes kontrollert ned til terreng. Bygningen har grunnmur i isolerte ringmurselementer. Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Det er bygget terrasser på terreng og tomten ellers består av lett kupert naturtomt.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Bygget er tilkoblet egen septiktank med overløp til grøft og det er vannforsyning fra privat grunnboret brønn på eiendommen. Septiktanken er av ukjent type. Det er fremvist tillatelse på plassering av infiltrasjon over på naboeiendom.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

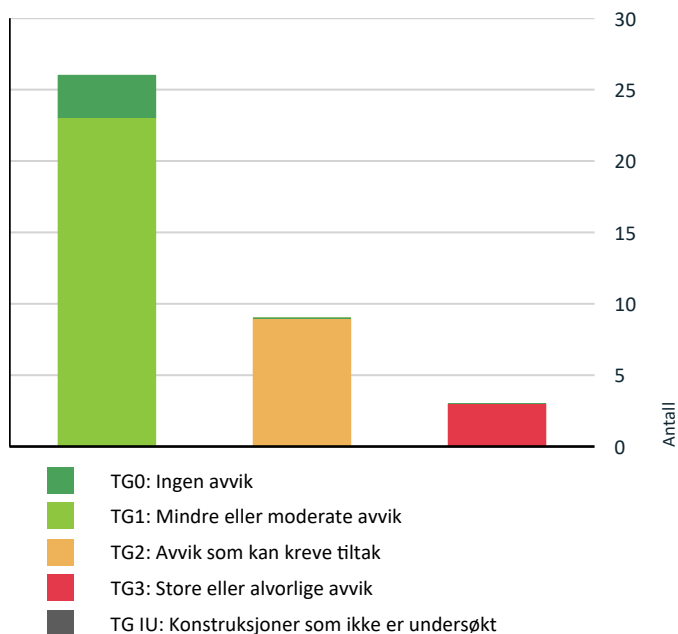
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest utstedt 1.8.2025

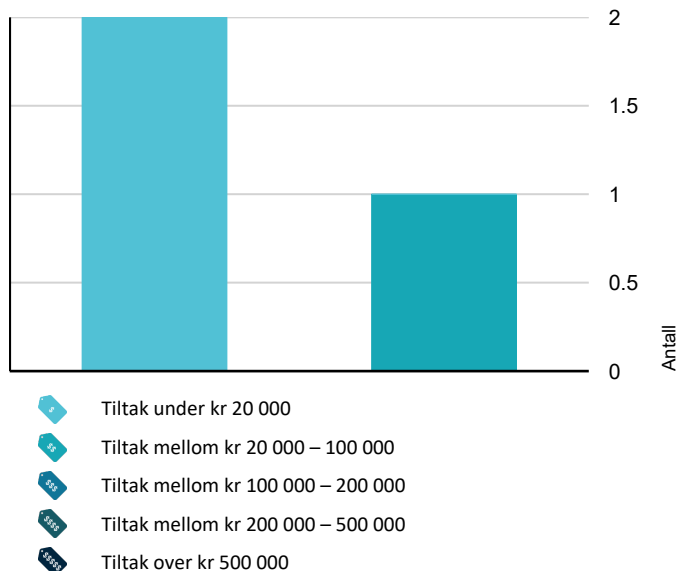
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 106/249 i Nord Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Toalettrom > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. 2022

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med takstolkonstruksjon med kaldtloft og sperrekonstruksjon i stue/kjøkken med rausta tak. Grunnet manglende tilkomst til luke på vegg, ble ikke kaldtloft besikket av meg.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Hovedytterdør av malt treammer med glassfelt.
Ytterdører av treammer med adkomst til bod.
Terrassedører av malt treammer med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på terreng oppbygd med trebjelkelag belagt med terrassebord.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og fliser på gulv i entré. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. I stue/kjøkken er det rausta himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis glipper i trepanel i innvendige hjørner. Enkelte sår/hakk i laminat og stedvis ufaglig avslutning på overflater.
Malte veggplater har manglende overdekning på skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale utbedringer.

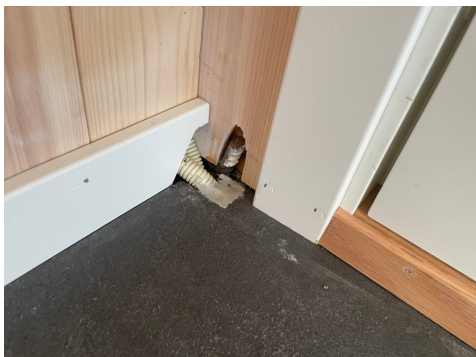


Ufaglig avslutning på trepanel i hjørner.



Eksempel på ufaglig avslutning på listverk

Tilstandsrapport



Eksempel på ufaglig avslutning/løsning.



Plater mangler overdekning.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 8 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

! TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har isolert stålpipes tilkoblet med vedovn.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygget malte fyllingsdører av formpresset materiale i malte trekarmene og eiketerskler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte dører med sår/hakk utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring.



Hakk i dør



Ufaglig avslutning mot gulv.,

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det er fremlagt dokumentasjon på våtrom fra uavhengig kontrollør datert 6.5.2025.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har trepanel. Det er montert vindu i våtsone til dusj. Dusj er bygget med glassdør som hindrer vannsprut ut i vinduskarmen og løsningen er derfor vurdert til å være ok forutsatt at bruken ikke endres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis bærer flisflater på vegg preg av ufaglig utførelse med sprang mellom fliser og forskjellige størrelser på fuger.

Enkelte fliser har mindre sår/avskalling i overflater.

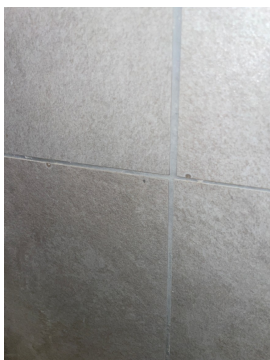
Stedvis manglende glatting av silikonfuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater fungerer med registrerte avvik.



Små skader i flisflater



Forskjellig størrelser på fuger



Trapping på fliser.

ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 22mm. Det er målt >10mm nedsenk i dusj og lokalt fall til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Flis ved toalett er løs og fuger er løse.

Det er motfall på gulv mot dør, her på flislagt området ca. 0,5 meter innenfor døren, gulvet er ellers bygget tilnærmet flatt. Den valgt løsningen med lokalt fall i dusjsone med nedsenk og fall under 1:100 på gulvet ellers, krever minimum 15 mm. membranoppkant ved dør.

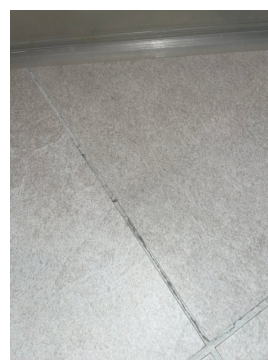
Gulvfliser bærer ellers preg av ufaglig montering og i nedsenk er det b.l.a. registrert flis med kappflate ut i nedsenk med skarpe kanter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat satt for utbedring av løs flis ved toalett og etablering av flomsikring med membranoppkant ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Løs flis ved toalett



Ufaglig avslutning på flisflater

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse/produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avvik på membran høyde jmf. avvik under kontrollpunkt 'Overflater gulv'

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Iht. uavhengig kontroll bør følgende dokumentasjon fremlegges.
Dokumentasjon fra utført kvalitetssikring jmf. oppgitte rutiner til uavhengig kontroll, bør fremlegges.



Sluk i dusj.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning av folierte trefiberplater med benkeservant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert en skade i hjørne på speil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak lokal utbedring. evt. utskiftning.



Skade i speil .

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt og det er b.la. fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll på våtrommet.

ETASJE > TOALETTROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det er fremlagt dokumentasjon på kontroll av våtrommets gulv fra uavhengig kontrollør datert 6.5.2025.



ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Rommet er ikke vurdert som et fullverdig våtrom av meg hvor behov for b.la. tettesjikt i våtsoner på vegg slår inn. Servant på vegg er eneste vanninstallasjon og denne er vurdert å ha lav risiko for vannsøl.

ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Det er målt motfall mot sluk fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av silikon ved underkant dørterskel er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Avvik fremkommer også i kontrollrapport fra uavhengig kontrollør.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv og rommet mangler fall til sluk.

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Avvik registrert på rørgjennomføringer i gulv og det er avvik på membran høyde jmf. avvik under 'Overflater Gulv'

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

I forbindelse med ombygging av fall på gulv kan membran rundt rørgjennomføringer og høyder utbedres.



Avvik på tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skrog av laminerte trefiberplater og benkeservant. Gulvstående toalett.

ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ikke etablert ventilering av rommet utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu kan åpnes. Ikke noe ventilasjon utover dette.



Ingen ventilering ved dør

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har kun servant som eneste vanninstallasjon og hvor denne har minimal risiko for vannsøl. Rommet er vurdert å ikke ha behov for hulltagning, da rommet ikke er fullverdig våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med skrog av laminerte trefiberplater. Det er glatte fronter av formpresset materiale. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskum av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Benkeplate har en uheldig skjøt i lengderetning, men denne er tettet med fugemasse og ikke vurdert som et avvik.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert på toalettrom.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang.

Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg. Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Nei

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap i gang med kursoversikt.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget har plate på mark og normal byggemetode ved oppføring var oppbygging på utskiftede og drenerende masser. Takvann ledes kontrollert ned til terreng.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte ringmurselementer.

! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Det er bygget terrasser på terreng og tomten ellers består av lett kupert naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Bygget er tilkoblet egen septiktank med overløp til grøft og det er vannforsyning fra privat grunnboret brønn på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved tapping av vann ble det registrert veldig misfarging på vannet. (brunt vann i starten av tapping)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av observasjon ved tapping av vann må vannkvaliteten dokumenteres.



Brunt vann ved test

! TG 1 Septiktank

Slamavskiller med spredegrøft. Dokumentasjon i form av ferdigmeldning fremvist.

Årstall: 2023

Kilde: Offentlig informasjon

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	5 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

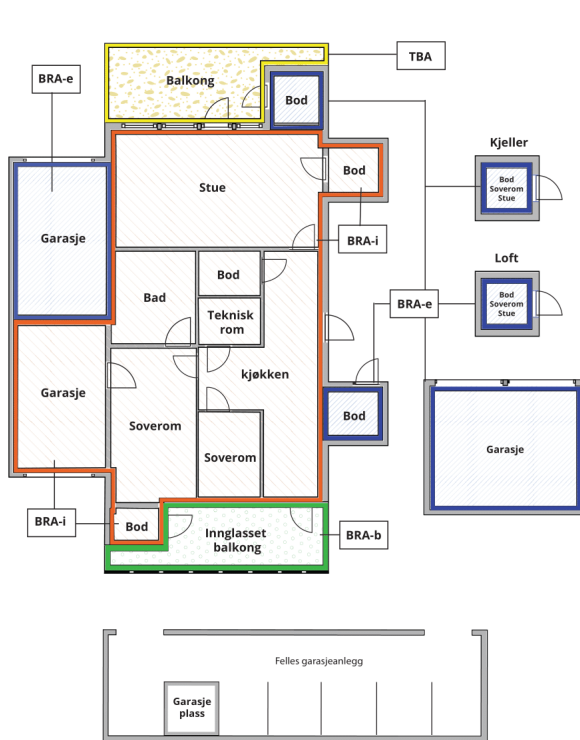
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	4		72	52
SUM	68	4			52
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, toalettrom	Bod	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal/TBA.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest utstedt 1.8.2025

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	68	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	106	249		0	1421.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lakkerata 154

Hjemmelshaver

Midthus Ole Martin 1/1 Calypsoveien 12, 4085
HUNDVÅG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Tisleidalen, i Nord Aurdal kommune. Avstand til Fjellbu med nærbutikk og andre lokale tilbud er ca. 5,5 km. Til Leira, med alle fasiliteter er det ca. 13,5 km. Eiendommen ligger sørvendt og på ca. 850 m.o.h.
I Tisleidalen er det gode muligheter for friluftsliv sommer og vinter. Fra eiendommen er det bl.a. oppkjørte skiløyper og fiskemuligheter i Tisleia.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset bomveg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplanen er området avsatt som LNFR-område.

Om tomten

Tomten ligger i lett kupert terreng og er opparbeidet med gruset adkomstveg/parkering på eiendommen. Naturtomt ellers på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2025	Oversendt som bilder.	Gjennomgått	10	Ja
Offentlige planer			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	03.08.2022		Gjennomgått	6	Nei
Ambita.com	03.10.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Uavhengig kontroll våtrom (Fullstendig rapport Lakkegata 154)	06.05.2025	Fremvist	Gjennomgått	6	Nei
FDV rørlegger		fremvist	Ikke gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	03.11.2025	
3	03.11.2025	
4	06.11.2025	
5	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RY1155>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

[illegible]




EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

☒ Nei
 ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei
 ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei
 ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



LEGATION KÖNIGSCHAFT

DEUTSCHES KONSULAT LIMA



TO: CONSUL GENERAL IN LIMA VON: DEUTSCHES KONSULAT LIMA

Office of consular affairs with consular functions on the highest administrative level

PERSONENSTAMM (PERSONNEL FILE) (PERSONNEL)

☐ Initially only relevant: Personal data and age group

☐ Information on type of migration and employment

☐ Information on performance and other activities and assignments

☐ Other (specify): _____

☐ Travel permit - only for travel

☐ Information about residence permit

☒ Information

No.	No.	Surname	Activities	Age group	Position
106	248			2025	
Address: La Catedral 194			No. of visits to Berlin		
Phone: 7973 Tyschen			No. of visits to Berlin (last 6 months)		
					2011

Information provided on the highest administrative level (see instructions)

Stenebraud

Type of participation: ☒ Director ☒ Head

Is he married? ☐ No ☒ Yes

Available from: _____

Special remarks: _____

REMARKS

Information: Melinos _____

No address: _____

Phone: 4085 Head Hundung _____

REMARKS 2

Information: _____

No address: _____

Information: _____

No address: _____

[illegible][illegible]



EGENERKLÆRINGSSKEMA



1. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av innbyggere for eksempel gjeldsforfall/veivandring?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

11. Kjenner du til om det er nedlagt gjeldsplan på arbeidssmann?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

12. Har kommunen get utdelt penger til utbetaling av lønninger?

For eksempel ved et eller sammenhengende utfylling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

KALIBRERINGSKONTROLL

13. Kjenner du til om det er utført prøver med prøving/tilrettelagt lag eller kommunens undersøking/kontrollprøving?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja, kun en fagdel

☐ Ja, fulle tre fagdel og egenmøte

☐ Ja, kun tre fagdel og egenmøte

Beskriv utførelse/forløp på utførelse: _____

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på luft og fukt i ulike kjeller (dusert, innvendt pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

