

# Tilstandsrapport

 Våningshus

 Åbjørsvegen 155 , 2910 AURDAL

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 106, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 23.11.2025

Oppdragsnr.: 20062-1982

Referansenummer: BM1920

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



TAKSTKONTORET  
v a l d r e s

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.

## Takstkontoret Valdres AS

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

### Rapportansvarlig

*Gudbrand Sælid*

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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

## Generelt:

Taksert eiendom er registrert som en landbrukseiendom og består av våningshus, lagerbygg samt driftsbygning hjemme på hovedbøle samt sæl, uthus og sommerfjøs på stølen - hvor det er utarbeidet verditakst over eiendommen totalt.

Tilstandsrapporten er da utarbeidet som ett tillegg til landbrukstaksten og er utarbeidet på våningshuset jfr. tegning av eierskifteforsikring.

### - Våningshus:

Frittliggende våningshus over ett plan oppført i laftet tømmer i opprinnelig del samt tilbygd i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner, hvor tømmerdelen er lektet ut og tilført trepaneler.

Eldre fundamenteringsteknikker med dels tørrstabet naturstein, dels noe støpt utførelse utenpå opprinnelig mur. Doble vinduer med inner og ytterramme samt enklere ytterdør. Innvendige overflater med belegg til gulv, malte plater og trepanel til vegger og i himlinger. En himling med nyere MDF-panel.

Eldre elektrisk opplegg.

Bad forbi lengste teoretiske levetid med fulle renoveringsbehov samt kjøkken med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

## Teknisk tilstand:

Det bemerkes spesielt at våningshuset fremstår i svært redusert stand/er pr. dd ikke beboelig og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokvalitet. Alternativt må bygget rives til fordel for nytt bygg. Det opplyses om nytt taktekke på en taksid på huset.

- Normalt aldersfradrag ihht levetidstabeller og bygningsdelens tekniske/faktiske tilstand legges til grunn.

Forøvrig vises det til rapportens enkelte poster og herunder beskrivende kommentarer. Takstingeniøren har ikke fått opplysninger om event. angrep av sopp eller skadedyr, lekkasje eller andre fukt- og eller råteskader utover det som er nevnt i rapporten. Det er ikke opplyst til takstingeniør om det event. påhviler noen form for off. påbud på den bygningsmessige/tekniske delen av eiendommen.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 og TG3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker levetid.

Takstingeniør viser til kjøpers undersøkelsesplikt, da denne rapporten ikke på noen måte erstatter kjøpers plikt til å undersøke eiendommen grundig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens

forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Merk spesielt byggets samlede tilstand og tiltaksbehov - se teknisk beskrivelse.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

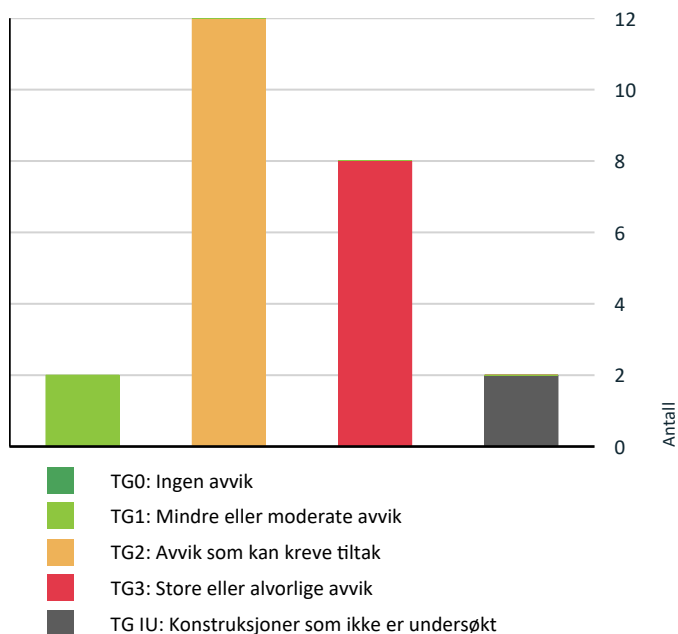
[Gå til side](#)

## Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

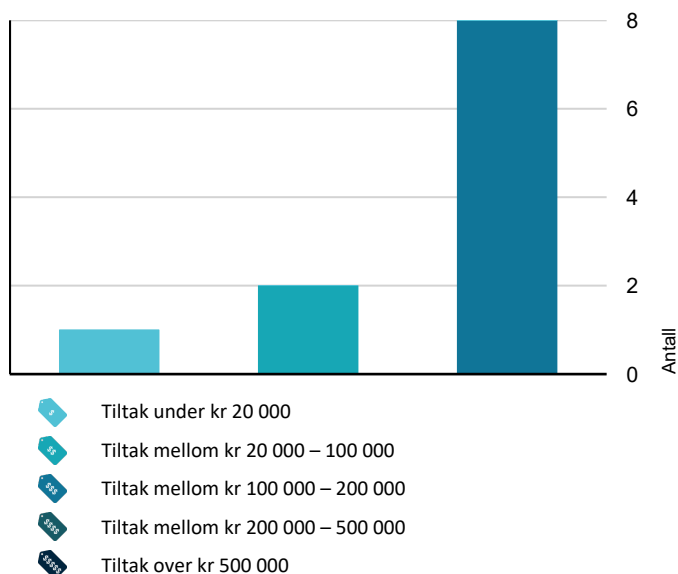
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



### Byggeår

1920

### Kommentar

Antatt opprinnelig byggeår.

### Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Det bemerkes spesielt at våningshuset fremstår i svært redusert stand og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokvalitet.

- (Alternativt må huset rives og nytt våningshus prosjekteres/bygges).

### Tilbygg / modernisering

Tatekke	Det opplyses om at det er lagt nye takplater på halve taket.
Fiber	Det opplyses om at det er lagt inn fibertilknytning.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Ytre taktekking med bølgeblikkplater som opprinnelig samt en av taksidene med noe nyere stålplater.

- Kommentar:

Nyere plater er etablert til bæreelekter lagt direkte til opprinnelige bølgeblikkplater.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inspeksjon inne på kaldloft viser at det ikke er etablert noen form for undertaksløsninger, hvor bølgeblikkplatene lagt direkte til opprinnelig taktro av skrapbord.

Isolasjonen på kaldloftet er lagt ut slik at den er i kontakt med takplatene. Dette medfører varmegjennomgang og kondensdannelse etter takraftet som igjen har ført til oppbygging av kondensinsg etter takkanten og nedbryting av takrenner samt tilbakeslag av vann og kondens inn i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres undertak for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på takkonstruksjonen.

Isolasjonen bør legges slik at det er tilstrekkelig lufting mellom isolasjon og takplater, for å unngå varmegjennomgang og kondensdannelse som kan føre til vannskader og redusert funksjon i takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Dobbelt lag med takplater på husets soveromsside, hvor det er lagt nyere stålplater oppå eksisterende bølgeblekkplater.

## Nedløp og beslag

Takrenner i stål utførelse, kroker uten bærende stag.  
Stål nedløpsrør.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Nedløp ledes til terreng med utkast.

Takrenner ses ødelagt - falt av som følge av snøpress/isdannelser jfr. kondensising.

Det mangler takstige på nedre del av taket. Pipe ses som høyere og med behov for feierplattform.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Takrenner bør repareres eller skiftes ut for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Nedløp bør ledes bort fra bygningen for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner og redusere risiko for setningsskader.

Ødelagte takrenner som følge av snøpress og isdannelser kan føre til ytterligere skader og bør utbedres snarest.

Takstige og feierplattform må beregnes etablert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Takrenner ødelagt/falt av pga isdannelser/kondensising etter takkanten.

## Veggkonstruksjon

Huset er i opprinnelig del oppført i laftet tømmer, tilbygde deler i tradisjonelt reis-/bindingsverk samt at opprinnelige tømmerkonstruksjoner er lektet ut og inn og tilført kledning og trepaneler.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Trekonstruksjonen er lukket, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere tilstanden inne i veggen.

Det er ikke foretatt kontroll med definering av loddavvik på ytter- og innervegger, da disse følger øvrig tilstand på bygget.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av fasaden.

Siden trekonstruksjonen er lukket og tilstanden inne i veggene ikke er kjent, anbefales det å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende kontroll med loddavvik kan medføre at eventuelle skjevheter eller setningsskader ikke oppdages.

Tiltaket vil være å strippe huset for utv. kledning, etablere vindspærre (event. tilleggisolere), lekte ut og tilføre ny kledning

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Fukt- og råteskader i kledningen og bunnsvill på del av hovedvegg og vegg til inngangsparti.

## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak bygd opp som en plassbygd takstol/sperrekonstruksjon med kaldloft.

- Kommentar:

Det vises til tidligere påviste råteskader i deler av takkonstruksjonen pga utett tektekke.

Skaden er utbedret med bla ny himling inne på ett av soverommene, isolering og nytt taktekke over opprinnelig.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det vises til kommentar under punktet 'Taktekking' vedr. manglende/reduert lufting.

Konstruksjonen er fra byggeår og ikke lenger bærekraftig jfr. de krav som idag settes til styrke og stivhet/konstruksjonsikkerhet ved en event, ombygging som krever offentlig godkjennelse/søknad om tiltak.

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det må beregnes ombygging/forsterking av takkonstruksjonen samt at det må etableres tilstrekkelig luftrespalter etter takraftet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Del av takkonstruksjonen med kaldloft.

Eldre konstruksjon med bruk av bla tømmerdimensjoner i deler.

## **TG 3** Vinduer

Doble vinduer med dels småruter i ytre ramme.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Besiktigelsen viste varierende tilstand på vinduene, dels noe råteskadede og med fare for råte i vegger pga manglende vannbrettløsninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes nye vinduer (Event. reparasjon av vegg ligger inn under punktet veggkonstruksjon).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Vinduer med ukjent alder - tilstandsgrad 3.



Spalte direkte inn i vegg under vinduer.

## TG 2 Dører

Ytterdør i hovedinngang som spieldør med utv. trepaneler.

Dør til biinngang/vindfang i teak med større glassfelter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Dørene anses som en enklere dører med reduserte isolasjonsverdier jfr. oppbyggingsmetode og alder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes nye dører.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige overflater med:

- Gulv:

Bbelegg gjennomgående i alle rom.

- Vegger:

Malte plater og trepanel.

- Himlinger:

Malteplater og trepanel til vegger og i himlinger.

En himling med nyere MDF-panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater - slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renoveringsbehov.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Huset er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i iblegget/ringmursfundamentene.

Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste skjevheter og helningsavvik er årsakssammenhengende med at byggets ringmursfundamenter er etebalert direkte til terreng, noe som da tilsier at det kan bli setninger og skjevheter i bygget som følge av frostsprengninger ol jfr. ovenstående.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Radon

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

### Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen

b. som står i vann

c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren

d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne boligen er bygd i 1920 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke var videre krav til tiltak.

## Vurdering av avvik:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med pussede overflater.

Murt gruepeis - nå med vedovn som installert fyringskilde.

- Kommentar:

Pipen ses murt ny over tak - ukjent alder/tidspunkt for tiltak.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent tilstand.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.

# Tilstandsrapport



Tidligere gruepeis - nå med frittstående vedovn installert.

## Kryp Kjeller

Huset er etablert med luftet krypkjeller direkte til terreng med luftet blind/krypkjeller gjennomgående på deler av bygget, med ett mindre parti i midten av bygget, hvor det er jordkjeller med bla vanninntak og noe tekniske installasjoner.

- Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt ihht forventet tilstand jfr. alder og metodevalg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller er ikke inspisert av takstmann pga manglende adkomst og kan dermed ikke kommenteres for helhetlig tilstand.

Krypkjellere defineres som risikokonstruksjon jfr. fukttilskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet.

Det skal merkes at krypkjeller betegnes som risikokonstruksjon og at det kan forekomme fuktskader i kryperom.

Dette kan skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5-6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen.

Fukttilskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet. Strålingsutveksling mot den kalde byggegrunnen senker overflatetemperaturen på undersiden av etasjeskilleren.

Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle skader eller avvik i krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere av fagkyndig.

Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, som å forbedre ventilasjon og etablere fuktsperre mot grunnen, for å unngå skader på byggets bærekonstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Ukjent etableringsår for våtrommet, men forutsettes etablert før 1997, og vil da falle inn under tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrommet/baderommet er etablert med beleggtil gulv samt malte plater til vegg.

Sanitære installasjoner med:

- Frittstående dusjkabinett, hvor det antas å være etablert sluk i gulv under kabinett,
- Gulvmontert vannklosett.
- Servantskap med helstøpt servantplate.

Ukjent når baderommet slik det fremstår ble etablert, men ihht metodevalget og materialbruken, defineres rommet som eldre og forbi lengste teoretiske levetid.

# Tilstandsrapport

- Se videre beskrivelse.

## Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Del av bad.  
Gulvmontert toalett og servantskap.



Del av bad.  
Dusjkabinett.

## ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Større kjøkken i forbindelse med spisestue/stuen, hvor det er innredning av varierende type.

Frittstående komfyr.

Vaskemaskin.

Frittstående kjøle/fryseskap.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder.

Det er i teknisk beregning foretatt ett trekk for slit og elde.

# Tilstandsrapport



Benk på kjøkken med vann og avløpsuttak i underkant for plassering/montering av vaskemaskin mm.



Del av kjøkken.  
Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

## ETASJE > KJØKKEN

### ⓘ TG 2 Avtrekk

Ukjent hvor avtrekksslange er ført - det anføres kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ⓘ TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn ni jordkjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt ihht alder.

NB: Ovenstående som opplyst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

### ⓘ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer samt klaffeventil i vegg.

# Tilstandsrapport

## TE1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn i jordkjeller til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.



Nyere 200 liters varmtvannsbereder i jordkjeller.

## TE2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår med senere oppgraderinger.

230/3-faset inntakssikringer - skrumatsikringer/porselenssikringer.

Ingen kjente påbud.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1950**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

**Ja For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak.

Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik.

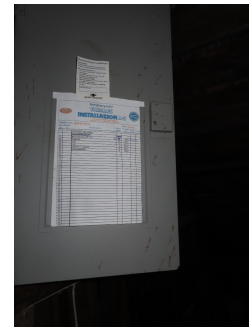
Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register:

<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringsskap oppe på kaldloftet.  
Skrusikringer/porselenssikringer.



Kursfortegnelse.

## Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 bygnings sakkyndig 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.*

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

Det ble registrert brannslukningsapparat i boligen.  
Ingen registrerte røykvarslere.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?  
Ja

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene består av tykk morene med middels egnet infiltrasjonsevne - naturterreng.

- Kommentar:

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført. Basert på besiktigelser vurderes det at grunnmuren er etablert direkte på stedlige masser/terreng.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

### TG 2 Fuksikring og drenering

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig infiltrasjon til terreng som drenering - merk også påviste forhold vedr. setninger i bygget, også som følge av frostsprengninger av fukt i grunn.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Merk at udrenert terreng kan ved enkelte årstider medføre frostsetninger og utvasking av grunnen under bygget.

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmursfundamentene antas å være dels noe tørrstabet naturstein, dels noe senere støpte konstruksjoner samt antatt noe deler hvor det er støpt utenpå natursteinsmuren.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Boligen er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skader i ringmursfundamentene.

Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Pga manglende drenering og markisolering av terreng, ses muren med til dels større avvik - sprekkdannelser/brudd og forskyvninger.

Muren defineres som uarmert og vil derav ikke kunne ha mothold jfr. de setningspåkjenninger den blir utsatt for.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende drenering og markisolering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for videre setningsskader og sprekkdannelser. Videre bør eksisterende skader på grunnmuren utbedres, og det anbefales å innhente fagkyndig vurdering for å sikre at nødvendige tiltak blir gjennomført.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader på grunnmuren, som kan føre til svekket bæreevne og kostbare reparasjoner på sikt.

- Alternativt må det beregnes fuklkl utskifting av muren/ringmursfundamentene/refundamentering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG IU Andre tomteforhold

- Vann og avløpsledninger, septiktank.

Vann og avløpsledninger utenfor husets vegg liv inn mot septik og vannforsyning er ikke inspisert/lar seg ikke inspisere pga nedgravd, og da ikke mulighet for tilstandsvurdering.

Septiktank og event. infiltrasjon er heller ikke inspisert/tilstandsvurdert.

# Tilstandsrapport

Privat vannforsyning - ukjent tilstand.

Ukjent alder på både vannforsyningen og avløpsløsningen.

# 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.



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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 m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	
<b>SUM</b>	<b>65</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, bad, soverom 1, soverom 2, gang		

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Noe mindre tiltak med å legge nye takplater på ca halve taket i 2021.  
Noe mindre innv. tiltak med bla reparasjon av himling.  
Bygget er fibertilknyttet.

### 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.

Våningshus	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Våningshus	65	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	106	22		0	105768.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Åbjørsvegen 155

### Hjemmelshaver

Dokken Camilla Frøislihagen

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.11.2025	

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold 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/BM1920>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon