

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Urdebergvegen 2934, 2933 REINLI
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 7, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 10666-1758

Referansenummer: OE1268

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



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

Martin Ingar Sælid

Uavhengig Takstingeniør

martin@valdrestakst.no

911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Dette er en enkel hytte oppført ca 1976, hytta er i ettertid bygd på gang, boder og våtrom som ikke står på tegning. Eiendom med grei adkomst hele året, fine turmuligheter sommer som vinter, kort vei til alpinanlegg. Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig og påpeke at bygningen er oppført i henholdt til de forskrifter som gjaldt i 1970 og dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere en de som gjaldt da hytta ble satt opp, det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens forskrifter og standard. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Plast takrenner på deler av taket på framsiden av hytta, ikke takrenner på baksiden. Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel. Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført) Koblete vinduer med små ruter i ytre ramme, fra byggeår, pyntelemmer på siden av vinduene. Vinduene trenger vedlikehold utvendig og mellom rutene. Åpen terrasse i enden av hytta oppført i impregnerte materialer, nyere dato. Overbygget svalgang etter hele langsiden av hytta.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Spaltegulv i uisolert gang, flis på gulv i våtrom, ellers behandlet gran tregulv. VEGGER: Uisolert åpent bindingsverk i gang og bod. Brystning med flis og panel i våtrom, malt panel på vegger i kjøkken og stue, ellers ubehandlet panel.. HIMLING: Åpen uisolert himling i bod, ellers malt/umalt panel i himlinger i øvrige rom. Mønet himling i stue med åser. Trebjelkelag, antatt isolert med isolasjon. I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger hytta i et område med høy radon. Leca elementpipe. Peisovn i stue og vedovn på kjøkken. Feieluke. Ingen adkomst til krypkjeller under hovedhytta, pilarer og åpent under tilbygg. Krypkjeller er kun inspisert ved å lyse og se inn gjennom ventiler i grunnmuren. Det er ikke mye en kan se, det er ikke observert fukt eller råte. Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Annet våtrom
Enkelt våtrom med servant og formuldningsstolett. VEGGER: Brystning med flis og panel på våtrom, behandlet/ubehandlet panel i hytta ellers.

HIMLING: Panel.

Flatt gulv - terskel på 20 mm teksel inn i toalett nisje. Ikke innlagt vann ikke dusj. Oppvarming med flyttbar gassovn. Plasts luk. Ikke innlagt vann. Servant og formuldningsstolett. Kun naturlig ventilasjon. Rommet fungerer som det er uten mer ventilasjon. Ikke innlagt vann, kun servant. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innlagt vann, det er heller ikke noen våt sone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Delvis plassbygd kjøkkeninnredning med heltre malt skrog og fronter. Laminat benkeplater. To gasskomfyrer. Ikke kjøleskap. Kjellerkum med adkomst gjennom luke i gulvet fungerer som kjøleskap. Ikke montert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann. Plast avløpsrør. Gråvannsløp til terreng fra oppvaskkum på kjøkken og servant i våtrom. Ventiler i yttervegg. Formuldningsstolett med ventilasjon over tak. Det er ikke varmtvannsbereder. Vann varmes i kjele på vedovn på kjøkken. Ikke innlagt strøm. Kun et lite solcellepanel for strøm til leselys. Registrert brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Muren er fundamentert på terreng. Litt bevegelse/setninger med påfølgende skjevheter på gulvet inne. Ingen drenering rundt muren. Støpt ringmur under opprinnelig hytte, punktfundament under tilbygg. Tomta ligger oppå en høyde med fall stort sett fra hytta. Ikke innlagt vann. Vann medbringes. Enkelt gråvannsløp. Formuldningsstolettet tømmer i en kum rett på siden av hytta.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

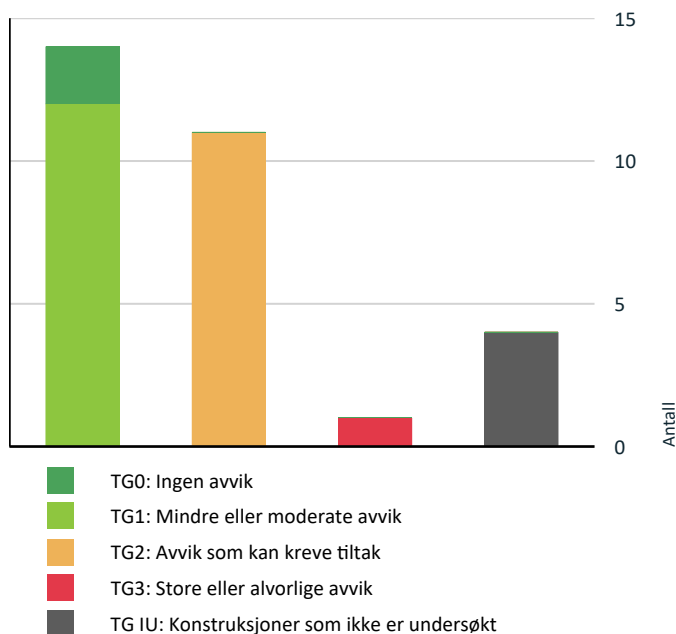
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Har tegning på selve hytta, men ikke tilbyggene.

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

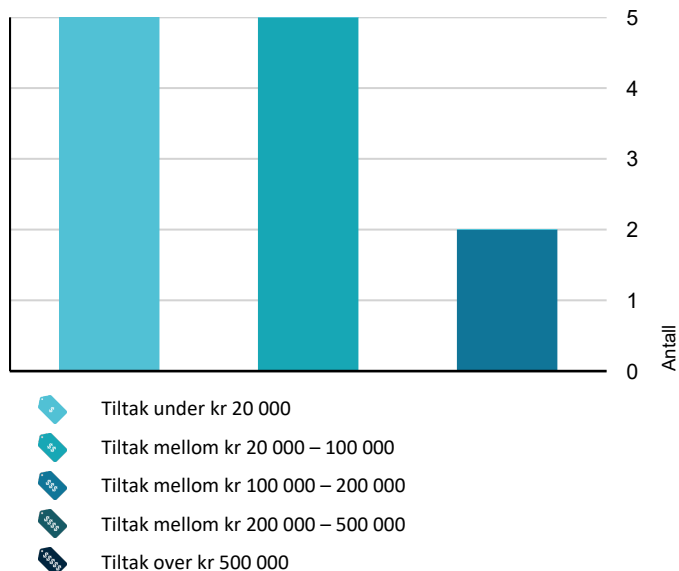
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Levetid | Stålblader "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Det en kan se er at platene holder på ruste og etter hvert rustet det hull.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennene som ligger er dårlige. Det kan med fordel monteres takrenner på baksiden av hytta.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hytta er oppført i 1970 etter datidens byggemåte og har ingen bakenforliggende luftespalte, ingen indikasjon på skader eller avvik.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er åpent mellom sperrer og bølgeblikkplater, åpent inn på loftet og fritt frem for fugler og dyr. Skade på isolasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trenger vedlikehold utvendig, mellom og innvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør begynner å bli glisen og kan med fordel skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er skjevheter på gulvet i alle rom i hytta. Fra høyeste punkt ved peisen til laveste punkt i hjørne i stuen er det 50 mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkel innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det mangler ventilator over komfyrer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Etasje 1 > Annet våtrom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke innlagt strøm, en kan montere vifte som går på solcellestrøm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggesøknad 11-75, byggeår 1976 +
tilbygg senere.

Anvendelse
Hytte

Standard
Hytta har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Hytta har noe forsømt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg.	Bygd svalgang med tak over etter hele langsiden av hytta. Bygd terrasse.
1995	Tilbygg.	Bygd inntil vedbod på 6 m2 i enden av hytta.
2005	Tilbygg	Bygd inntil bad og dorom.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Stålpater "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Det en kan se er at platene holder på ruste og etter hvert ruster det hull.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det er ikke undertak så en må regne med at en om ikke lenge på tekke om taket. Da må det samtidig monteres undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ikke undertak.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner på deler av taket på framsiden av hytta, ikke takrenner på baksiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennene som ligger er dårlige. Det kan med fordel monteres takrenner på baksiden av hytta.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En legger opp nye takrenner samtidig med at taket tekkes om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel.

Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hytta er oppført i 1970 etter datidens byggemåte og har ingen bakenforliggende luftespalte, ingen indikasjon på skader eller avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak sees nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting etter over 50 års bruk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon med åser i stuehimling og sperrer. Konstruksjonen er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpent mellom sperrer og bølgeblikklater, åpent inn på loftet og fritt frem for fugler og dyr. Skade på isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes mellom sperrene og eventuelt monteres ventiler i endevegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Koblede vinduer med små ruter i ytre ramme, fra byggeår, pyntelemmer på siden av vinduene. Vinduene trenger vedlikehold utvendig og mellom rutene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trenger vedlikehold utvendig, mellom og innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene må skrapes, pusses og males. En kan eventuelt vurdere og skifte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Koblede vinduer



Sprekk i rute.

TG 2 Dører

Enkel panelt ytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør begynner å bli glisen og kan med fordel skiftes ut.

Ytterdøra er en panelt innvendig fyllingsdør som er utett. Døra beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Åpen terrasse i enden av hytta oppført i impregnerte materialer, nyere dato.
Overbygget svalgang etter hele langsiden av hytta.



Åpen terrasse.



Svalgang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV: Spaltegulv i uisolert gang, flis på gulv i våtrom, ellers behandlet gran tregulv.

VEGGER: Uisolert åpent bindingsverk i gang og bod. Brystning med flis og panel i våtrom, malt panel på vegger i kjøkken og stue, ellers ubehandlet panel..

HIMLING: Åpen uisolert himling i bod, ellers malt/umalt panel i himlinger i øvrige rom. Mønet himling i stue med åser.

Tilstandsrapport



Gulv og vVegger i våtrom.



Gulv/vegger på kjøkekn



Stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag, antatt isolert med isolasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er skjevheter på gulvet i alle rom i hytta. Fra høyeste punkt ved peisen til laveste punkt i hjørne i stuen er det 50 mm.

Konsekvens/tiltak

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

En del av skjevhetene kan rettes ved å jekke opp hytta oppå muren. Høyeste punktet er ved peisen, muren er fundamentert oppå bakken og rundt hytta har de satt seg mens peisfundamentet står igjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Radon

I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med høy radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er høye radonverdier i området så en kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Pipe og ildsted

Leca elementpipe.

Peisovn i stue og vedovn på kjøkken.

Feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er sprekk i pipen - bør kontrolleres av feier.

Det er treverk for nære feieluken. Det mangler plate på gulvet under feieluke.

Platen foran vedovnen på kjøkken går ikke langt nok frem.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk i pipe.



Feieluke for nær treverk. Mangler plate på gulv under luken.



For lite plate foran vedovn.



Peisovn i stue

Krypjkjeller

Ingen adkomst til krypkjeller under hovedhytta, pilarer og åpent under tilbygg.

Krypkjeller er kun inspisert ved å lyse og se inn gjennom ventiler i grunnmuren. Det er ikke mye en kan se, det er ikke observert fukt eller råte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilkomst og det bør legges fuktsperre på bakken under hytta.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

Generell

Enkelt våtrom med servant og formuldningstoalett.



Servant



Formuldningstoalett.

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

TE 1 Overflater vegger og himling

VEGGER: Brystning med flis og panel på våtrom, behandlet/ubehandlet panel i hytta ellers.
HIMLING: Panel.



ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

Overflater Gulv

Flatt gulv - terskel på 20 mm teksel inn i toalett nisje. Ikke innlagt vann ikke dusj.
Oppvarming med flyttbar gassovn.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ikke innlagt vann.
Servant og formuldningsstolett.

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon. Rommet fungerer som det er uten mer ventilasjon. Ikke innlagt vann, kun servant.

Årstill: 2005

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke innlagt strøm, en kan montere vifte som går på solcellestrøm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En monterer vifte som går på solcellestrøm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innlagt vann, det er heller ikke noen våt sone.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Delvis plassbygd kjøkkeninnredning med heltre malt skrog og fronter. Laminat benkeplater.
To gasskomfyrer. Ikke kjøleskap. Kjellerkum med adkomst gjennom luke i gulvet fungerer som kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel innredning.

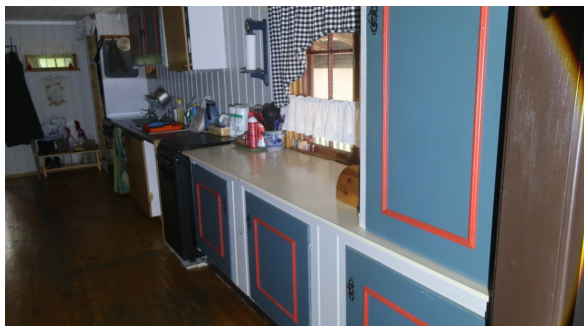
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen er slitt, det vil være naturlig og oppgradere-skifte ut kjøkkeninnredningen etter hvert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det mangler ventilator over komfyrer.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Skal en bytte ut kjøkken, monterer en ventilator. Der det ikke er strøm får en ventilator som går på 12 volt solcellestrøm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Ikke innlagt vann.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør. Gråvannavløp til terreng fra oppvaskkum på kjøkken og servant i våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Ventiler i yttervegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Formuldningsstolett med ventilasjon over tak.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Det er ikke varmtvannsbereder. Vann varmes i kjele på vedovn på kjøkken.

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.

Ikke innlagt strøm.

Kun et lite solcellepanel for strøm til leselys.

Generell kommentar

En kan med fordel bygge ut med et større solcelleanlegg og flere batterier.



Lite eldre solcellepanel.

Branntekniske forhold

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

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

Registrert brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Muren er fundamentert på terreng. Litt bevegelse/setninger med påfølgende skjevheter på gulvet inne.

TG 1 Drenering

Ingen drenering rundt muren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur under opprinnelig hytte, punktfundament under tilbygg.



Punktfundament under tilbygg.



TG 0 Terrengforhold

Tomta ligger oppå en høyde med fall stort sett fra hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ikke innlagt vann. Vann medbringes. Enkelt gråvannavløp.

TG IU Septiktank

Formuldningsstoalletet tømmes i en kum rett på siden av hytta.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Anneks.

Byggeår

1997

Standard

God standard

Vedlikehold

Bra vedlikehold.

Kommentar

Beskrivelse

Anneks.

Fundamentert på punktfundament.

Trebjelkelag antatt isolert

Vegger i bindingsverk, antatt isolert, panelt utvendig med tømmermannspanel.

Saltak konstruksjon, antatt isolert.

Taket er tekket med stålplater.

Vinduer med to lags isolerglass.

Panelt ytterdør.

Innvendig.

Tregulv med teppe."

Beiset liggende panel på vegger.

Panel i himling.

Kjøkkenbenk med gass kokeapparat.

Gassovn som fyring.

Køyeseng.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	76	6		82	42	4	86
SUM	76	6			42	4	86
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang (uisolert), kjøkken, stue, 3-tre soverom, bod (uisolert), annet våtrom	Ved/redskapsbod med adkomst utenfra	

Kommentar

Overbygget svalgang og inngangsparti = ca 28 m².

Åpen terrasse 14 m².

Hytta har et bebygd gulvareal på 86 m² - deler av arealet ca 4 m² er under målbar høyde = målbart areal 82 m².

Tilbygg som ikke er på tegning = uisolert gang og innebod + våtrom/toalett + bod med adkomst utenfra = til sammen 30 m² gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Har tegning på selve hytta, men ikke tilbyggene.

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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Oppholdsrom/soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte 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

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	62	20
Anneks	9	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	7	155		0	1968 m ²	Opptegnet tomt med målene 40 m - 46 m - 42 m - 50 meter. = 1968 m ² .	Eiet

Adresse

Urdebergvegen 29

Hjemmelshaver

Hagen Odd, Høksnes Øystein

Kommentar

Tomta er ikke oppmålt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er en hytteeiendom med adresse Urdebergvegen 29, 2933 Reinli. Bebyggelsen består av hytte og anneks. Hytta oppført i ca 1970, tilbygg vedbod og svalgang i ca 1995 og bad/do i ca 2005. Anneks oppført ca 1997.

Eiendommen ligger i på en høyde, åpent, solvent og fint til med utsikt utover området og innover fjellet. Ca 4 km opp til Stavedalen skisenter, ca 8-9 km ned til Bagn med butikker etc.

Adkomstvei

Grei adkomst med vinterbrøytet vei og parkering på tomta.

Tilknytning vann

Drikkevann medbringes, vaskevann hentes i området.

Tilknytning avløp

Enkelt gråvannavløp til terreng.

Regulering

Spredd hyttebebyggelse.

Om tomten

Tomta er naturtomt bevokst med gress og einer.

Hytta ligger på ca 760 m.o.h.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				3 000

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei
Situasjonskart	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	21.11.2024		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 ulike definisjoner 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/OE1268>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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