

Tilstandsrapport



Enebolig



Hedalsvegen 2533, 3528 HEDALEN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 86, bnr. 30

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 19145-1165

Referansenummer: JA1209

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrmester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen på Soltun består av bolighus oppført i 1962 og har planløsning, byggemåte, utførelse og materialbruk som gjenspeiler byggeår. Det er videre uthusbygg fra 1992. Boligen har kjeller og 1. etasje. I tillegg er det kaldtloft med noe enkelt tregulv uten målbart areal.

Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler oppføringstidspunkt. Gjeldene krav til boligbebyggelse ved byggeår var noe annerledes enn det som gjelder pr i dag. Bygget har derfor en del kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, utforming og dimensjonering. Hovedkonstruksjoner i bygget er fra byggeår. Byggemåte er å se på solid og normal.

I kjeller er det en del innredede rom under terreng. Dette er vurdert som risiko konstruksjoner. Det er registrert problematikk med innsig av fukt og misfarging mur. Det er utført redrenering. Grunnet byggemåte vil fuktopptrekk fra grunn forekomme selv etter redrenering.

Bygget har eldre våtrom hvor behov for fornying må påregnes. Generelt er det en del bygningsdeler med tg2 grunnet alder, disse kan fortsatt ha normal funksjon og gjenværende levetid/brukstid.

Det er registrert en del tg3 punkter blant annet for eldre våtrom, terrengutforming, takkonstruksjon, rom under terreng, elanlegg (manglende deksler i sikringsskap, kjellervindu og pipe.

I kjeller er det musikkrom/ studio. Rommet har liten tilgang på dagslys

Det er opplyst om tidvis aktivitet av mus på loft. Ved befaringen er det registrert avverker etter dette.

Ved befaring i 2020 ble det registrert soppskader i kjeller, utover at treverk i området er fjernet er det ikke dokumentert annen sanering av skaden.

Våtrom fra 2022 har noe avvik fra gjeldene krav til våtrom ved etablering. Deler av badet er utført av eier som selvbygger.

Det er opplyst om skade grunnet frost og tilbakeslag i bad kjeller i egenerklæring. Det er forutsatt at skaden er utbedret. Dokumentasjon for utbedring er ikke fremvist.

Uthus er bygget med enkle uisolerte konstruksjoner. Bygget er i normal stand ut fra byggemåte og alder. Det presiseres her at deler av bygget er benyttet til lager, her er bygningsdeler lite synlig.

Oppsummert er det slik at det må forventes å gjennomføre tiltak med vedlikehold, utskifting av bygningsdeler/ komponenter og utbedringer på byggene.

Tomten forøvrig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Får detaljer vises det til bygningsdelsbeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av takplater av metall. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder. DET er takrenner av metall langs taksider. Bygget har yttervegger murt av lettbetongblokker. Vegger er pusset utvendig og innvendig. Noe vegger med innlekting. Bygget har saltak med sperrer anlagt på yttervegger og knevegger. Det er kaldtloft med tilgang via trapp. Synlig isolering av mineralull. I kjeller og på loft er det vinduer med trekarm, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass. Vinduer har trekarm med malt overflate. Topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Vinduer med differensiert alder. Noen eldre vindu og et fra 2022. Byggets ytterdør har finert Oljet/ lakkert overflate med sylinderlås. Trapp foran inngang av betong med rampe foran inngangsdør. Delvis overbygd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av beleg, laminatgulv og murgulv i deler av kjeller/ garasje. Vegger består av noe pussede/ malte murvegger, noe platekledning med malt overflate. Himlinger med malt trepanel hovedetasje og underside dekke i kjeller. Overflater fra byggeår, diverse tidspunkt og 2022.

Himlinger i musikkrom i kjeller har tekstilere overflater med stoff utenpå isolering/ innlekting. Det er etablert aktivt fremmende materiale under dekke. Gulv med tepper oppå betong. Etasjeskiller mellom etasjer av plass støpt betongdekke. Betonggulv på grunn i kjeller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som høy Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmur. I stue er det nyere elementpeis med innsats. . Sotluke er plassert i garasje i kjeller. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt. Vegger i kjeller under terreng har noen rom med utlekting og noen med pusset mur. Trapp mellom kjeller og hovedetasje består av lakkert tretrapp. Trappa har rekkverk med stående spiler og topprekke. Trapp til loft av tre med malte overflater.Bratt enkel trapp/ plassbygd. Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarm. Dørblad har speilprofiler. Noe trehvite dører, noe beisede og malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Bad etablert 2022. Bad med beleg, baderomsplater og dusjnise. Badet har vegger med baderomsplater og himling med malte overflater. Gulv i badet har overflate av beleg med oppbrett på vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk i gulv i dusjnise. Membran/ tettesjikt består avsynlig belegg med oppbrett på vegg. Ukjent om det er membran utover baderomplater i våtsoner.

Badet er innredet med servantskap/ servant, opplegg for vaskemaskin, toalett og veggmontert dusj i dusjnise.

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Det murvegger i tilstøtende vegger mot bad/ dusj. Hulltaking er ikke gjennomført. mot bad.

Bad

Bad i kjeller med belegg på gulv, vegger med panel ned på belegg, himling med plater. Det er ikke dokumentert tettesjikt/ membran utover flatt belegg på gulv. Rommet er innredet med skap, servantskap/ servant, toalett og dusjkabinett. Bad med ukjent alder, eldre enn 1997

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger til badet enten er murvegger eller vegger i vaskerom som også er våtrom.

Det er utført målinger inne i badet i bunn av vegger.

Vaskerom

Vaksrom i kjeller med ukjent byggeår, men før 1997. Rommet har gulvbelegg på gulv, noe murvegger og noe vegger med platekledning. Malte overflater vegg og himling. Det er vaskekum , varmtvannbereder og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Ventilering med ventil over dør mot garasje.

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger til vaskerommet enten er murvegger eller vegger i bad som også er våtrom.

Det er utført målinger inne i badet i bunn av vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter. Noe overskap med glassfelt i dører. Benkeplate består av laminert plate.

Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er fra 2010.

Fliser over benkeplate mot overskap.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobberør til kjøkken og bad/ vaskerom kjeller. Rør med differensiert alder der noe er fra byggeår. Vannrør med rør i rør opplegg til bad etablert i 2022. Disse er avsluttet under himling i vaskerom i kjeller.

Hoveddel av avløpsrør som er synlige består av plastrør. Mulig noe støpejernsrør som ikke er synlige. Noe rør med ukjentalder men eldre enn 25 år. Noe rør fra 2010 og 2022.

Bygget har naturlig ventilering med blant annet vinduer.

Varmtvannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter.

Ukjent alder, men mer enn 20 år. Produktinformasjon er overmalt.

Bygget har elanlegg med inntakssikringer på loft. Det er sikringstavle med automatsikringer i gang. Ledningsnett og punkter er montert utenpå overflater.

Det er faste lyspunkter i himlinger rundt i bygget.

Det er i tillegg eltavle/ skap med avklipte ledninger i gang.

Det er varmekabler i bad hovedetasje, panelovner på vegger rundt i bygget.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende

dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider.

Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Det er opplyst at ny drenering er etablert ca 2020.

Kjellermur av betong fra byggeår. Betongplate/ gulv på grunn.

Terreng med gressdekke og naturlig vegetasjon.

Bygget er tilkoblet eldre avløpsanlegg med septikkumner og antatt overløpsgrøft. Eldre anlegg uten dokumentasjon. Avløpsrør er ikke synlige, ut fra byggeår er det vurdert at avløpsrør består av støpejernsrør

Vanntilkobling fra borehullsbrønn av nyere dato. Vannledninger av plast

Septiktank av ukjent type, plastlokk over tank sitter fast / frosset ved befaringen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 148 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 133 m²

Totalpris 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger som viser boligens planløsning og utforming.. Ut fra oppføringstidspunkt 1962 er ikke dette unormalt.

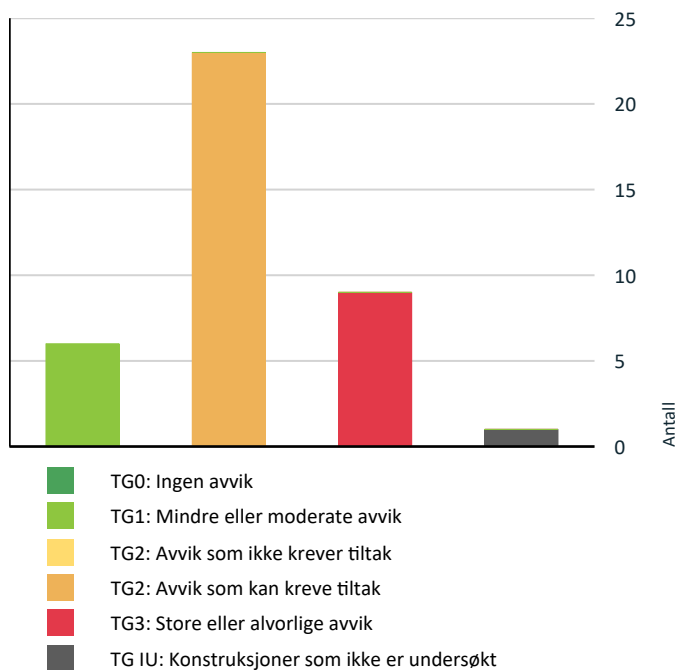
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger. Ut fra oppføringstidspunkt 1992 og bygningstype er ikke dette unormalt.

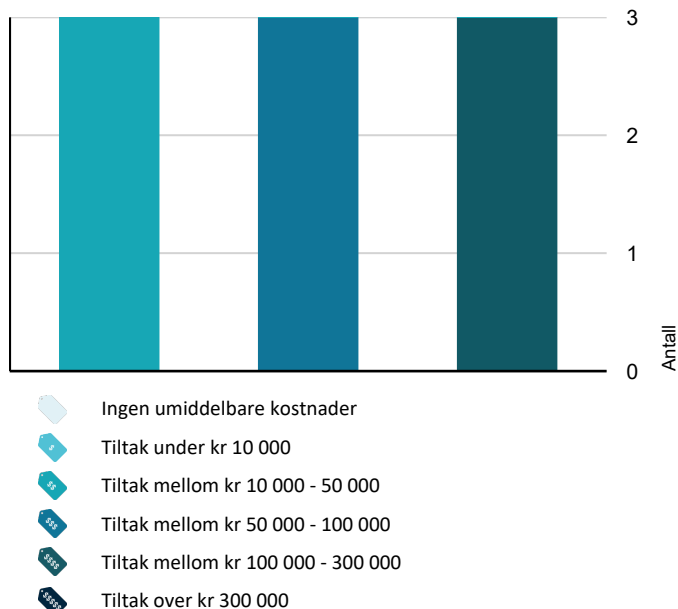
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det minusgrader og oppholdsvær. Terreng og tak er dekket med snø.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.

Opplysninger om alder og tiltak etter byggeår er opplyst av eier. Ved vurdering av markedsverdi og beregning av teknisk verdi er det forutsatt at oppstått vannskade utbedres som forsikringssak. Fradrag for skadeutbedringer er ikke gjort for dette forholdet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Hentet fra tidligere takst/ rapport

Anvendelse
Bygget benyttes som bolig.

Standard
Boligen har boligstandard, materialbruk, utførelse og byggemåte typisk for oppføringstidspunkt, med noen oppgraderinger utført i nåværende eiers eietid. Hovedkonstruksjoner er fra byggeår.

Vedlikehold
Det er gjennomført noe renovering blant annet med ny drenering i løpet av de siste 2 åra. Bygget har noe vedlikeholds/utbedringsbehov blant annet med takrenner. Løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler må påregnes da det her er en bygning med hovedkonstruksjoner og takteking med alder på vel 60 år.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2022	Ombygging	Ombygd soverom til bad i 1. etasje. Deler av stue er avdelt til soverom. Noe fornying på elanlegg og noe overflater. Nytt vindu i soverom 1. etasje.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking består av takplater av metall. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

! TG 2 Nedløp og beslag

DEt er takrenner av metall langs taksider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Vann som blir liggende ved mur vil kunne føre til unødvendig fuktopptrekk i mur og oppfukning av grunn med påfølgende telepåvirkning

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vurderes montering av snøfangere må det sjekkes ut at konstruksjonen tåler eventuelle nye påkjenninger.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget har yttervegger murt av lettbetongblokker. Vegger er pusset utvendig og innvendig. Noe vegger med innlekting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Yttervegg med overganger mot dekke har noe kuldebroer som fører til varmetap/ kald luft inn.

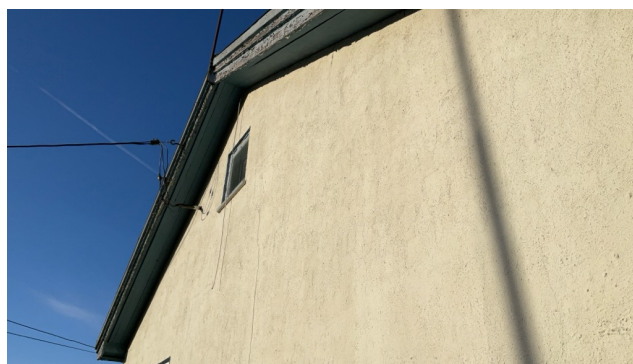
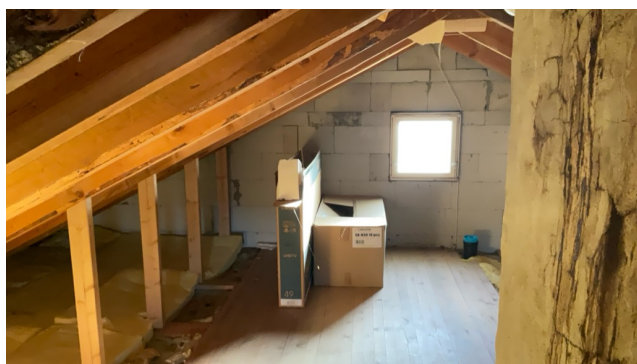
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Avflassing puss må utbedres. Berører alle vegger. Tiltak med tilleggisolering bør vurderes



Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har saltak med sperrer anlagt på yttervegger og knevegger. Det er kaldtloft med tilgang via trapp. Synlig isolering av mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Byggemåte uten lufting av konstruksjon har vært utbredt for bygninger med dette oppføringstidspunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk/oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon.

Det mangler dampsperre på synlige områder himling sett fra loft. Konstruksjonen er ikke dokumentert lastdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Utbedring vurderes sammen med eventuelle tiltak takteking. Manglende dampsperre vil føre til dampgjennomgang opp på kaldtloft. Manglende lastdimensjonering er ikke uvanlig for konstruksjoner fra denne tidsperioden. Konstruksjonen er ikke dimensjonert etter dagens snølastkrav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Vinduer

I kjeller og på loft er det vinduer med trekarmen, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er en del oppsprekking i treverk rundt vinduer og i karmen. Et vindu er fjernet uten at vindushull er sikret/ tettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Åpent vindushull må tettes da fukt, smeltevann/ nedbør vil kunne drive inn i konstruksjoner. Utskifting av vinduer må vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer - 2

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Toppengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.
Vinduer med differensiert alder. Noen eldre vindu og et fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Nytt vindu er utferdig utvendig, puss/ omramming og fullverdig beslag mangler.

Deler av vinduer har generelt noe værslitasje. Eldre isolerglass vil normalt sett være utsatt for punktering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig omramming/ puss/ beslag vindu soverom må ferdigstilles.
Utskifting av eldre vinduer og glass må påregnes.

! TG 2 Dører

Byggets ytterdør har finert Oljet/ lakkert overflate med sylinderlås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør med værslitasje på overflater. Noe treg lås og lukkemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og generelt vedlikehold gjennomføres. Utskifting av dør vurderes.

! TG 2 Utvendige trapper

Trapp foran inngang av betong med rampe foran inngangsdør. Delvis overbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler håndløper på vegg. Betongoverflater har noe riss/ sprekker og avskalling

Stolpe for overbygg og rekkverk står rett på betong og trekker fukt i endedev.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg. Overflater bør utbedres for å hindre videre utvikling sprekker/ avskalling.

Stolpe/ treverk bør beskyttes for fuktopptrekk i endedev.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv har overflater av beleg, laminatgulv og murgulv i deler av kjeller/ garasje.

Vegger består av noe pussede/ malte murvegger, noe platekledning med malt overflate.

Himlinger med malt trepanel hovedetasje og underside dekke i kjeller. Overflater fra byggeår, diverse tidspunkt og 2022.

Vurdering av avvik:

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

Deler av overflater har en del skader og slitasje. Tetting tidligere dør i innervegg gang/ stue er uferdig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe utbedring av eksisterende overflater og noe utskifting må påregnes.

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater - 2

Himlinger i musikkrom i kjeller har tekstilene overflater med stoff utenpå isolering/ innlekting. Det er etablert aktivt fremmede materiale under dekke. Gulv med tepper oppå betong.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom etasjer av plass støpt betongdekke. Betonggulv på grunn i kjeller.

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.

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.

! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som høy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiendommen ligger i område med radonnivåer som kan være betydelige. Eventuelle behov for tiltak avklares med radonmålinger

! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmur. I stue er det nyere elementpeis med innsats. . Sotluke er plassert i garasje i kjeller. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Noe sotrenning ved feieluke.

Pipas levetid er mer enn halvert

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Renovering av pipe må vurderes gjennomført.

Tilgjengeliggjøring pipevangervil kunne berøre både kjøkken og bad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger i kjeller under terreng har noen rom med utlekting og noen med pusset mur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er åpnet område i musikkrom mot Bergsbakka ved å løsne tekstilduk. Her er det utført måling i utlekting og sjekk av innside mur. Vektprosent i lekt bunn vegg er 20. I bad er det målbar fukt i innlektede vegger med panel. I garasje er det fuktmerker og misfarging på gulv og på deler av vegger.

Ved befaring i 2020 ble det registrert sopp og fuktproblematikk i kjeller ved trapp. Her er treverk i hovedsak fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Byggemåte kjellervegger og fundament på stedlige masser tilsier at kjeller her i utgangspunktet ikke er egnet for innlekting. Konstruksjonen er en risiko konstruksjon hvor fuktskader vil kunne oppstå. Det er her avdekket målbar fukt i innlektede vegger.

Tiltak må vurderes.

Dokumentasjon for sanering/ utbedring soppskade må fremskaffes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmen. Dørblad har speilprofiler. Noe trehvite dører, noe beisede og malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad etablert 2022. Bad med beleg, baderomsplater og dusjnisse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomsplater og himling med malte overflater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



! TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom kjeller og hovedetasje består av lakkert tretrapp. Trappa har rekkverk med stående spiler og topprekke. Trapp til loft av tre med malte overflater. Bratt enkel trapp/ plassbygd.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon utførelse mangler. Det er spor etter skjærekant ved noen hjørnelister, indikerer at plater ikke er helt inne i spor. Noe fugeløsninger på hjørne i dusj som er vurdert som svak. Det stikker ut plastremse under plate i dusjsone, må undersøkes, skal ikke være dampspærre på innvendig delevegg.

Avstand mellom bunn veggplate og gulv er stedvis liten. Det er ikke lagt inn bunnlist annet enn i dusj. Det er lite synlig silkonering/ fuge langs bunnlist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En bør vurdere noe tiltak med forbedring av løsning fuging i dusj. Plastremse må sjekkes ut. Utførelse og løsning plater kan føre til redusert levetid. Omlegging av plater vegg vurderes. Manglende tiltak vil kunne føre til lekkasje ut av rommet og skader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv i badet har overflate av belegg med oppbrett på vegg. Oppvarming med varmekabler.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Manglende fall vil kunne føre til at bruks og lekkasjevann blir liggende på gulv.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv i dusjnise. Membran/ tettesjikt består avsynlig belegg med oppbrett på vegg. Ukjent om det er membran utover baderomplater i våtsone.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe liten høydeforskjell mellom membran ved topp sluk og dørterskel. Det er som nevnt i beskrivelse vegg noen svake løsninger vedrørende tetting i overganger innkassing etablert inne i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring sees i sammenheng med tiltak veggplater.

Manglende tiltak vil kunne føre til lekkasje ut av rommet og skader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap/ servant, opplegg for vaskemaskin, toalett og veggmontert dusj i dusjnise.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det murvegger i tilstøtende vegger mot bad/ dusj. Hulltaking er ikke gjennomført. mot bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Bad i kjeller med belegg på gulv, vegger med panel ned på belegg, himling med plater. Det er ikke dokumentert tettesjikt/ membran utover flatt belegg på gulv. Rommet er innredet med skap, servantskap/ servant, toalett og dusjkabinett. Bad med ukjent alder, eldre enn 1997

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fukt i bunn av vegg. Vegg under terreng kan skyldes fuktinnslag fra utsiden. Badet er uansett ikke bygget som fullverdig våtrom.

Konsekvens/tiltak

- 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 våtromets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må vurdere risikoen ved å etablere våtrom / innredet rom i kjeller med vegger under terreng. Ut fra øvrige konstruksjoner er dette en risiko konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger til badet enten er murvegger eller vegger i vaskerom som også er våtrom. Det er utført målinger inne i badet i bunn av vegger.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak vurderes for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaksrom i kjeller med ukjent byggeår, men før 1997. Rommet har gulvbelegg på gulv, noe murvegger og noe vegger med platekledning. Malte overflater vegg og himling. Det er vaskekum, varmtvannbereder og opplegg for vaskemaskin i rommet. Ventilering med ventil over dør mot garasje.

Vurdering av avvik:

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

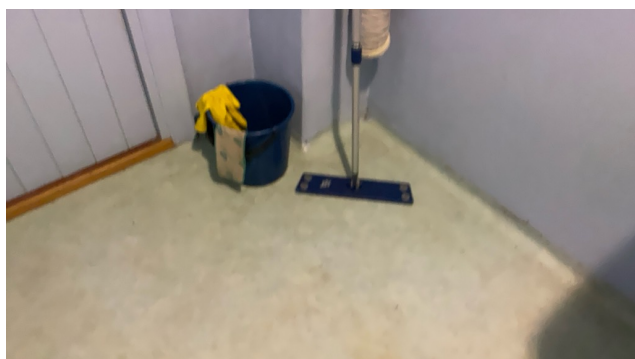
Det er rørgjennomføringer i gulv uten tilstrekkelig tetting, Eldre tettesjikt og installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom med eldre overflater og tettesjikt. Renovering av rommet anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger til vaskerommet enten er murvegger eller vegger i bad som også er våtrom. Det er utført målinger inne i badet i bunn av vegger.

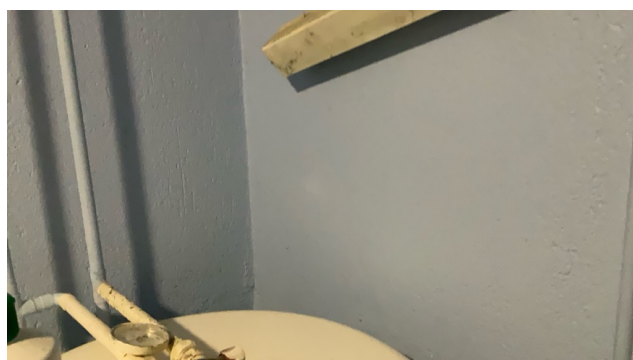
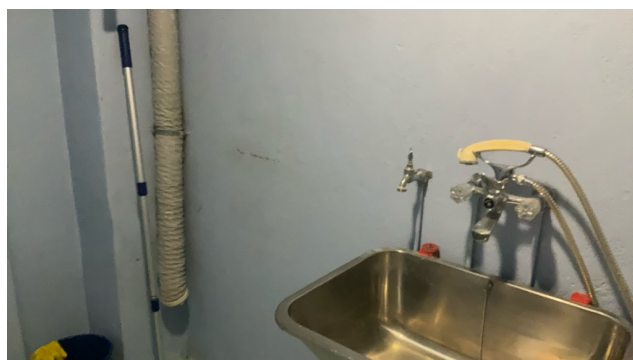
Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet holdes under tilsyn og tiltak vurderes ved behov.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter. Noe overskap med glassfelt i dører. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er fra 2010. Fliser over benkeplate mot overskap.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobberør til kjøkken og bad/ vaskerom kjeller. Rør med differensiert alder der noe er fra byggeår. Vannrør med rør i rør opplegg til bad etablert i 2022. Disse er avsluttet under himling i vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre kobberør.

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.



! TG 2 Avløpsrør

Hoveddel av avløpsrør som er synlige består av plastrør. Mulig noe støpejernsrør som ikke er synlige. Noe rør med ukjent alder men eldre enn 25 år. Noe rør fra 2010 og 2022.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av avløpsrør blant annet i kjeller.

Det er opplyst i egenerklæring at det har vært tilbakeslag i bad kjeller. Tidspunkt er ikke oppgitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Forhold rundt tidligere tilbakeslag må sjekkes ytterligere. Behov for tiltak må påregnes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med blant annet vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset ventilering utover luftvinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eksisterende ventilering har vært tilstrekkelig til nå. Dette my grunnet byggets byggemåte med noe utettheter. Ved endring av konstruksjoner vil forbedring av ventilering være aktuelt. Det vurderes å etablere ventiler i vegger ved behov.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter. Ukjent alder, men mer enn 20 år. Produktinformasjon er overmalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 3 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 foreklede 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.

Bygget har elanlegg med inntakssikringer på loft. Det er sikringstavle med automatsikringer i gang. Ledningsnett og punkter er montert utenpå overflater.

Det er faste lyspunkter i himlinger rundt i bygget.

Det er i tillegg eltavle/ skap med avkligte ledninger i gang.

Det er varmekabler i bad hovedetasje, panelovner på vegger rundt i bygget.

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.
2022 Det er i følge eier gjort vesentlige tiltak på elanlegg og sikringsskap, blant annet i 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Faktura og dokumentasjon er fremlagt ved befaringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra 2022 er fremlagt ved befaringen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Det er ikke opplysninger om branttilløp.

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

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?

Ja

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 Ut fra at bygget har elanlegg med en del eldre komponenter og det mangler noe deksler i sikringsskap er det anbefalt å gjennomføre en utvidet elkontroll. Forhold rundt sikringsskap under himling med avklippede ledninger må avklares.

Generell kommentar

Lys og testede strømuttak har normal funksjon ved befaringen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

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

Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget

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

Ukjent Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.

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

Nei Det er montert røykvarslere i bygget.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er opplyst at ny drenering er etablert ca 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Topp grunnmursplast mangler topplist og henger stedvis ut slikat nebør kan legge seg mellom mur og grunnmurplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toppplast grunnmursplast bør monteres.

Ut fra byggemåte ved oppføring vil det selv om det er drenert kunne forekomme fuktopptrekk fra grunn under bygget. fuktopptrekk fra grunn.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjellermur av betong fra byggeår. Betongplate/ gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 3 Terrengforhold

Terreng med gressdekke og naturlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Gjelder spesielt på oversiden og sørsiden av bygget

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens vedrørende avmerking for flomsone over bygg på eiendommen må avklares med offentlig myndighet/ kommune. Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales for å begrense at vann på terreng renner mot bygget..

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget er tilkoblet eldre avløpsanlegg med septikkummer og antatt overløpsgrøft. Eldre anlegg uten dokumentasjon. Avløpsrør er ikke synlige, ut fra byggeår er det vurdert at avløpsrør består av støpejernsrør
Vanntilkobling fra borehullsbrønn av nyere dato. Vannledninger av plast

Vurdering av avvik:

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

Tilbakeslag skal ha forekommet.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det har vært tilbakeslag, noe som indikerer at tiltak må påregnes.

! TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type, plastlokk over tank sitter fast / frosset ved befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bygget benyttes som lagerbygg

Byggeår

1992

Kommentar

Hentet fra tidligere takst/ rapport.

Standard

Enkel standard, uisolert bygning

Vedlikehold

Normalt løpende vedlikehold må påregnes. Bygget er tildekketa av snø opp langs vegger og på tak ved befaringen.

Beskrivelse

Uthus oppført i trekonstruksjon med fundament av betongplate med grovstøp på grunn.

Yttervegger av reisverk. Uisolert.

Stående utvendig kledning av trepanel.

Saltak konstruksjon med enkel trekonstruksjon. Uisolert.

Taktekking av takplater av metall.

Lemmedører.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, 3 Gang, Vindfang, 2 Bad, 2 Soverom, Annet, Garasje, Vaskerom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen. Markedsverdien er satt med forutsetning om at oppstått skade på vanninstallasjoner i bad utbedres. Det er opplyst at dette gjennomføres som en forsikringssak dekket av bygningsforsikring.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dølavegen 63 ,3528 HEDALEN 88 m² 1979 3 sov	19-09-2024	1 100 000	1 200 000		1 200 000	13 636
2 Øvrevegen 87 ,3528 HEDALEN 126 m² 1977 3 sov	25-08-2019	1 800 000	1 600 000		1 600 000	12 698
3 Hedalslinna 532 ,3528 HEDALEN 196 m² 1975 5 sov	14-08-2023	1 750 000	1 750 000		1 750 000	8 929
4 Hedalsvegen 2437 ,3528 HEDALEN 177 m² 1993 3 sov	13-06-2024	2 150 000	2 000 000		2 000 000	8 772
5 Grøvsvegen 41 ,3528 HEDALEN 166 m² 1978 3 sov	06-06-2021	1 100 000	1 400 000		1 400 000	8 434
6 Hedalsvegen 2812 ,3528 HEDALEN 156 m² 1950 5 sov	29-04-2018	1 390 000	1 250 000		1 250 000	7 622
7 Hedalsvegen 2812 ,3528 HEDALEN 156 m² 1950 5 sov		1 200 000	1 000 000		1 000 000	6 098
8 Hedalslinna 616 ,3528 HEDALEN 160 m² 1953 4 sov	16-08-2020	685 000	640 000		640 000	4 000

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp stipulert	Kr.	4 500
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	1 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 200
Renovasjon og feiing	Kr.	4 000
Forsikring stipulert	Kr.	4 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	650 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 720 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	280 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	280 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Enebolig

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	68			68			68
Loft						18	18
Kjeller	65			65			65
SUM	133					18	151
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, gang, vindfang, bad, soverom		
Loft	Annet		
Kjeller	Bad, musikkrom/ studio, musikkrom/ studio, garasje, gang 2, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger som viser boligens planløsning og utforming.. Ut fra oppføringstidspunkt 1962 er ikke dette unormalt.

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

Kommentar: Blant annet etablering av nytt bad

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 1. etasje er det rømningsvei via ytterdør og via vinduer. I kjeller er det utgang via garasje og opp til etasjen over med trapp. Ikke rømningsveier direkte fra oppholdsrom i kjeller. Rom innredet som oppholdsrom i kjeller mangler dagslysflater.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	15			15	
SUM	15				
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger. Ut fra oppføringstidspunkt 1992 og bygningstype er ikke dette unormalt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

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)
Enebolig	109	24
Uthus	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	86	30		0	1639.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hedalsvegen 2533

Hjemmelshaver

Bjørnstad Bjørnar Andre

Kommentar

Søk på kommunens kartsider viser at deler tomtegrenser er merket med stiplede linjer. Dette indikerer at tomtegrenser kun er kopiert inn fra økonomisk kart. Plassering grenser og areal kan ha avvik. Oppmåling anbefales. Oppgitt areal må sees på som ca areal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Soltun ligger i nordre del av Hedalen. Fra eiendommen er det fin utsikt mot omliggende områder. Det er normalt gode solforhold på eiendommen.

Eiendommen ligger tett på hovedveien gjennom bygda FV 243 og grendeveien Bergsbakka. Noe trafikkstøy og støy må påregnes.

Fra eiendommen er det vel 2 km til butikk og vel 3 km til skole, barnehage og idrettsanlegg.

I området rundt eiendommen er det gode tur muligheter vinter og sommer. I Hedalsfjella er det muligheter for fiske og småviltjakt. I vinterhalvåret er det høystandard skiløyper i hytteområdene på Hedalsfjellet, Teinvassåsen og Muggedalen. I skogsområdene i åsen på oversiden av eiendommen er det de senere årene kjørt opp skiløyper med scooter.

Fra eiendommen er det ca 35 minutters biltur til Kommunesenteret Bagn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst med veistubb inn på eiendommen fra FV 243 . Opprinnelig innkjøring til eiendommen er veistubben fra FV243, i senere tid har det også blitt benyttet innkjøring fra Bergsbakka..

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannanlegg med borehullsbrønn på eiendommen. Det opplyst at pumpe i borehullsbrønn er byttet ca 2018.

Tilknytning avløp

Det er opplyst av rekviert at eiendommen er tilkoblet privat avløpsanlegg. Anlegget skal i følge rekviert ligge på eiendommen. Plassering infiltrasjonsgrøfter og alder anlegg er ikke opplyst ved befaringen.

Regulering

Eiendommen er regulert som grunneiendom med bygninger registrert som enebolig og garasje/ uthus. Eiendommen ligger i område regulert som LNFR område. Landbruksdrift med beitedyr og drift av jordbruksarealer i området må påregnes.

Om tomten

Tomta er selveiertomt med oppgitt areal på 1639,5 m2. Tomta ligger på hjørne mellom 2 veier. Rundt bebyggelsen er det opparbeidet gressplen. I den sørøstredelen av tomta er det oppgitt å være noe naturlig terreng med stedlig vegetasjon. Terreng har slak helning mot hovedveien på nedsiden av eiendommen.

Kommunens kartsider beskriver grunnforhold på eiendommen som morenemateriale med sammenhengende dekke med tildels stor mektighet,

Eiendommen ligger på ca 525 moh.

Tinglyste/andre forhold

Ved søk på seeiendom.no er det registrert tinglyst bestemmelse vedrørende vei/ Statens Vegvesen.

Søket viser videre at bygninger på eiendommen er registrert som tatt i bruk.

Inntegnet tomtegrense på kommunens kart viser at deler av veien Bergsbakka ligger innenfor eiendommens grenser. Det er ikke tilgjengelig opplysninger eller dokument vedrørende forholdet. Det bør avklares forhold vedrørende vei/ Bergsbakka og hvilke rettigheter/ plikter som berører denne eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	80409939			
Kommentar				
Forsikringsdokumenter er ikke fremvist ved befaringen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ingen		Nei
Teknisk etat		Sjekk på kommunens kartsider	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Innhentet		Nei
Eier		Har gitt noe informasjon på telefon.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.02.2023	
2	04.11.2025	
3	04.11.2025	

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.

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 slitasje:** 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/JA1209>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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