



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Pilelykkja 4 , 2910 AURDAL
 NORD-AURDAL kommune
 gnr. 95, bnr. 343

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 19145-1422

Referansenummer: EY6064

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrermester/ 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.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 strakstiltak 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

Bolighuset er oppført ca 1975. Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler dette. Gjeldene krav til boligbebyggelse ved byggeår var noe annerledes enn det som gjelder pr i dag. Bygget har derfor en del avvik i forhold til dagens krav til isolering, brannskiller utforming og dimensjonering.

Bygget har 3 våtrom, hvor vaskerom er fra byggeår med noe utskifting i forbindelse med skadesak i 2019. Vaskerom har komponenter med alder på ca 50 år. Renovering/ utskifting må påregnes. Bad hoveddel har overflater fra 2003. Badet har alder og tilstand som tilsier at renovering må påregnes. Bad i del av bygget som leies ut er oppgitt å være fra 2013. Felles for bad er at de har avvik vedrørende fall, membran/ tettesjikt og uegnede materialer i våtsoner. For at bad skal tilfredsstillende dagens krav må tiltak gjennomføres. Konsekvens av mangler/ avvik vil kunne føre til skadeutvikling ved bruk, særlig om belastning og bruksbelastning endres.

Det er registrert spor etter aktivitet av mus på loft.

Bolighuset har en del tg2 punkter utløst av alder. Bygningsdelene kan likevel ha normal funksjon i noe tid.

Det er registrert noe tg3 punkter blant annet på terrengutforming, pipe, våtrom, grunnmur, overflater og beslag og renner.

Det er ved hulltaking i vegger under terreng målt fukt i bunnlekt i utforet vegg under terreng.

Tegninger for boligbygget er innhentet. Tegninger fra oppføringstidspunkt viser at bygget har utleiedel med egen inngang. Det er i senere tid tatt hull på vegg mellom opprinnelig utleiedel og hoveddel. Opprinnelig brannskille er brutt. Vurderingen er derfor at bygget nå er en boenhet hvor det leies ut del av underetasje som hybel. Tilbakeføring av brannskille vil utløse søknadsplikt og gjøre dagens krav gjeldene. Forøvrig er det registrert avvik på tegninger vedrørende størrelse, og at det etablert garasje med kjeller og bod under terrasse i stue ende. Oppsummert er det avvik fra godkjente tegninger som ble lagt til grunn for byggetillatelse.

Boligbygget har bygningsdeler og konstruksjoner med alder på ca 50 år. Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes.

Garasjebygget er oppført av eier som selvbygger. Tilstand er ikke vurdert.

For detaljer vises det til beskrivelse av konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av shingel lagt på tidligere tekking i 2018 Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut i skråning på nedsiden av bygget. Nedløpsrør er ført ned i plastrør som er ført ned i grunn. Det er synlig ende av takstige ved takfot på oversiden av bygget. Stigen er plassert opp mot pipe. Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper. Takkonstruksjon består av W-takstoler og kaldt loft. Det er isolering over himling i hovedetasje mellom undergurter. Deler av kaldtloftet har syddematter lagt over undergurter. Vinduer har trekarmen med malt overflate. Topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Ytterdører innganger består av dører av edeltretype. Hoveddør har sidefelt. Det er terrassedør fra soverom og ut til veranda med glassfelt og brystning. Fra stue er det 2 fløyte terrassedør med glassfelt og brystning. På stueenden av bygget er det terrasse/ veranda med betondekke med overflater av skiferheller. Det er rekkverk av smijern. På langsiden av bygget mot garasje er det veranda med utgang fra soverom. Veranden er bygd med trebjelkelag, spaltegulv og rekkverk av tre med liggende bord og høyde ca 78 cm. Foran terrasse i stueende er det trapp på terreng av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater gulv består av parkett i stue, korkfliser i kjøkken og tregulv i soverom. Overflater vegger består av noe malte plater, trepanel og noe tapetserte overflater. Himlinger med overflate av himlingsplater. Etasjeskiller mellom etasjer består av trebjelkelag. Bygget har elementpipe med 2 løp. I stue kjeller er det peisovn tilkoblet pipe. I stue hovedetasje er det åpen peis og kamin tilkoblet pipe. Peis og brannmur i stue hovedetasje er forblendet med skifer. Øvrige overflater brannmur og pipe er pusset og malt. Kamin med parafin/ oljebrenner er tilkoblet dagtank i garasje.

Konstruksjonen er bygd opp med kjellermur av betong, utlekting med ca 25 mm med isolering av isopor på hulltakingspunkt. Innlekkede vegger i innrede rom. Mur/ betongvegger i kjellerrom. Det er trapper med heltretrinn og vanger mellom etasjer. Det er rekkverk med stående spiler. Håndlist på to vegger. Normal slitasje Dører består av trekarmen og dørblad med fyllingsprofiler og malte overflater. Normal funksjon ved befaringen. JUSTERING og vedlikehold må uansett forventes. I soverom er det plassbygde skap med tredører. Det er hyller og hengestenger i skapene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad hvor overflater er renovert/ byttet i 2003. Gulv med fliser,

Beskrivelse av eiendommen

vegger med flis i deler av dusjsone, forøvrig trepanel på vegger. Himlingsplater i himling. Vegger i bad består av fliser i deler av dusjsone til topp dusjdør og over servant. Øvrige områder har overflater av panel. Gulv i rommet har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Sokkelflis på vegger med panel.

Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Det er ikke synlig membran i sluk, det er heller ikke synlig membran i våtsone under vask eller på andre tilgjengelige sjekkpunkter.

Det er innredning med integrert servant, furu heltre fronter på dører og skuffer. Videre er det gulvmontert wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj. Det er byttet et blandebatteri i 2024.

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

Bad

Badet er renoverert med nye overflater i 2013. Sluk er fra byggeår. Vegger i bad består av fliser i deler av dusjsone til topp dusjdør og over servant. Øvrige områder har overflater av panel. Himling er kledd med plater med malt overflate

Gulv i bad har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Det er ikke synlig membran i sluk, det er heller ikke synlig membran på andre tilgjengelige sjekkpunkter.

Det er innredning med integrert servant, hvitmalte fronter skuffer. Videre er det gulvmontert wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj.

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet. Flat terskel med tilluft under dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt da det i kjøkken er innredning med røropplegg i vegg og muligens bak skap som gjør hulltaking kan føre til at en treffer rør innebygd i konstruksjon. Fra bodsiden er det også røropplegg på vegg i god og innebygd i vegg mot bad som gjør at det er vurdert som risiko og bore i vegg. Hulltaking er ikke gjennomført.

Vaskerom

Vaskerom har overflater av belegg på gulv og vegger med plater. Deler av vegger har tapet, og noe områder har plater med malt overflate.

Himling med plater.

Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rommet. Varmtvannsbereder er plassert i rommet. Utenpåliggende vannrør med gjennomføringer og fester i vegg. Det er dusjarmatur på vegg. Det dusjes rett mot vegg og gulv.

Alder på bygningsdeler varierer. Deler av overflater vegg og himling er fra byggeår. Sluk og installasjoner er fra byggeår, mens gulvbelegg og noe veggoverflater er fra ca 2019.

Vegger er kledd med platemateriale. Overflater utenpå plater ned tapet/ maling/ våtromstapet.

Overflater gulv består av belegg fra 2019. Belegget er lagt med oppbrett på vegg. Deler av gulvet har slakt fall i retning sluk.

Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Vegger i våtsoner har overflater vurdert som våtromstapet. Ingen dokumentasjon på tapet eller belegg.

I vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin, vaskekum i plast og veggmontert dusjgarnitur og batteri.

Rommet har kun naturlig ventilering

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltakingspunkt.

Her er det også rom under terreng. Målinger på overflater i vaskerom indikerer samme problematikk som på hulltakingspunkt, det vil si målbar fukt i utforede vegger. Målinger i hulltakingspunkt er lagt til grunn for tg. Se rom under terreng for tilstandsgrad for denne type bygningsdel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter, skrog av platemateriale, laminerte benkeplater vaskebeslag av metall.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

Kjøkkeninnredning består av fronter med profilerte overflater.

Fronter med noe foliert overflate og noe heltre. Skrog av platemateriale. Videre er det laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løse hvitevarer.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulv av betong, vegger med tapet på plater, himling med plater. Det er servant montert på vegg og gulvmontert toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak fra byggeår. Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør er av plast

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftervinduer.

Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå.

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlige intervaller 1-2 år.

Varmtvannsbereder i del utleid del er på ca 150 liter og er fra byggeår.

Elanlegg i bygget består av 2 sikringssskap med automatsikringer.

Ledningsnett består av skjult anlegg og noe utenpåliggende ledninger. Noe fast belysning. Noe panelovner på vegger og varmekabler i gulv bad, vindfang med mer..

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av stedlige masser. Byggets fundament er bygd rett på stedlige masser i utgravd byggegrop uten utskifting eller isolering i følge rekviert.

Drenering er fra byggeår. Rekviert opplyser at det er lagt ned slissede plastrør rundt mur/ såle. Fyllmasser langs mur av ukjent type.

Bygget er fundamentert med betongfundament på grunn. Det er videre kjellermur av betong og betonggulv på grunn. Fra innkjøring mot garasje er det etablert forstøtningsmur av naturstein.

Terreng rundt bygget består i følge rekviert av noe gresdekket terreng og noe grusdekke. Ved inngang til bygget er det hellelagt område. H

Bygget har vann og avløpstilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg. Det er stikkledninger inn mot kommunalt ledningsnett. Avløpsrør er vurdert som plastrør ut fra det som er synlig inne i bygget, det kan likevel ikke utelekkes annet materiale. Vannledningstype er også satt ut fra del som er synlig inne i bygget.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Bygget har terrasse og veranda hvor det er rekkverk med henholdsvis smijern og treverk.

Det er utvendig trapp langs gavlen i stue på terreng. Trappa er oppgitt å være av betong og er etablert langs naturlig helning i terreng.

Eiendommen ligger i område som på NGU sine kartsider er beskrevet som lav/ moderat forekomst.

Innvendig trapp mellom etasjer består av tretrapp med behandlet overflate. Rekkverk av tre.

Det er registrert røykvarsler og slukke utstyr i bygget.

Elanlegg består av 2 sikringskap med automatsikringer.

Ledningsnett med skjult og åpent anlegg. Deler av anlegget er fra byggeår og dermed ca 50 år gammelt.

Bygget har rømningsveier via dører og vinduer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	271 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	242 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mål på tegninger er noe mindre enn faktisk oppført bygning. Det er etablert garasje med kjellerrom i stedet for carport med gulv på grunn. Garasje er også noe større enn inntegnet carport. Tegninger innhentet fra kommunen viser at det opprinnelig ble etablert adskilt utleiedel med egen inngang i kjeller/ underetasje. Det er i senere tid etablert åpning med dør mellom hovedbolig og del benyttet til utleie. Vurderingen da blir at tidligere utleiedel blir en del av boligen og del som nå er leid ut er å se på som en hybel/ del av hovedbolig.

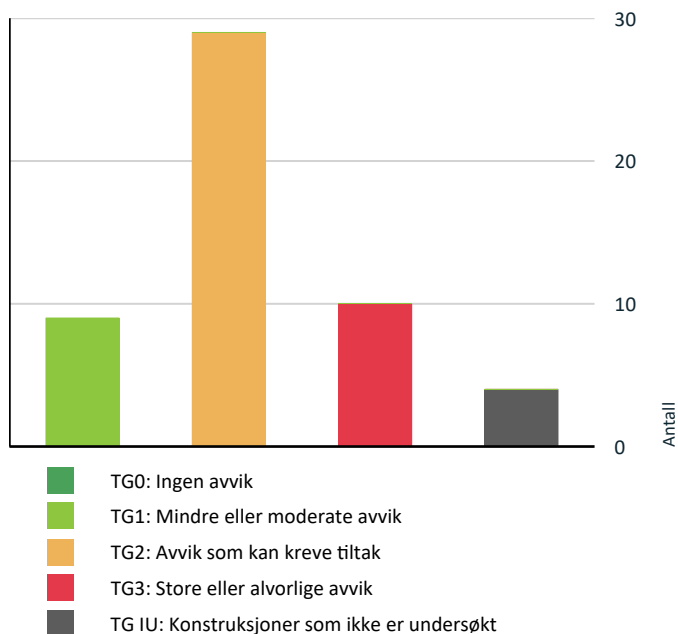
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke tilgjengelig fullverdige tegninger for bygget. Det er kun fremlagt en fasadetegning av gavlvegg med innkjøring til garasjen. Tegningen er målsatt i forhold til høyde. I tilbakemelding vedrørende byggemelding for garasjen er det oppgitt at bygget er 29,9 m2. Målt BRA er 29 m2.

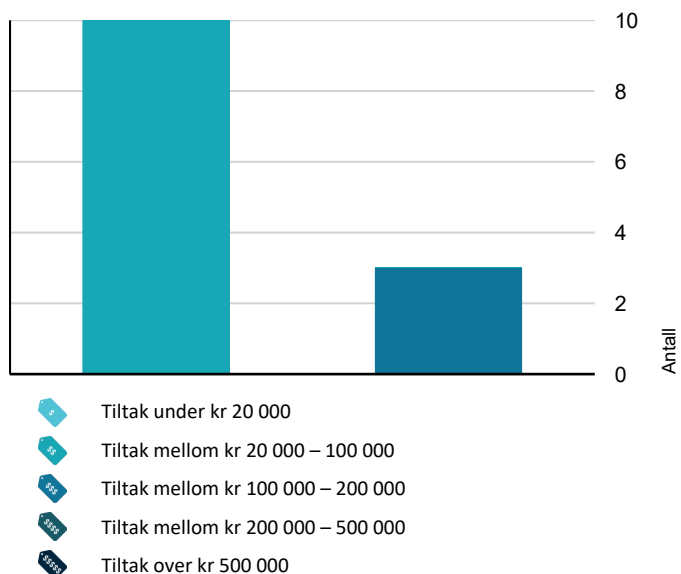
Sammendrag av boligens tilstand

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 rekvirent 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.
Kaldtloft over himlinger er inspisert fra område med enkelt plankegulv.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det kuldegrader og oppholdsvær. Terreng, tak og deler av terrasse er dekket med snø ved befaringen.

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

Funksjoner avløp og ildsted er ikke testet.

Rekvirent har gitt opplysninger om bolig, garasje og eiendom. Det er gitt opplysninger ved befaringen og på epost før og etter denne.

Årlige kostnader er opplyst av rekvirent, det presiseres at disse kan variere i forhold til forbruk og prisvekst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsgrad	Avvik	Link
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller/ underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Gulv mot grunn kjeller/ underetasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/ underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller/ underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller/ underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller/ underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1974

Kommentar
Tidspunkt byggetillatelse gitt
17.12.1974

Anvendelse

Bygget har frem til desember 2025 vært benyttet som bolig for eier.

Standard

Normal boligstandard

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 50 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1985	Ombygging	Det ble etablert åpning mellom hovedbolig og utleid del i underetasje/kjeller. Brannskille er brutt.
2003	Modernisering	Renovert bad hovedetasje med nye overflater, ikke membran ref egenerklæring.
2013	Modernisering	Renovert bad i underetasje i område benyttet til utleie, ikke membran ref egenerklæring.
2018	Modernisering	Lagt ny shingel og nye takrenner
2025	Modernisering	Bytta innmat i sikringskap i del benyttet til utleie, montert bimåler for strøm. (opplyst av revirent ved befaring)

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking består av shingel lagt på tidligere teking i 2018

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

På kaldtloft er det spor etter tidligere lekkasjer blant annet ved pipe og gjennomføringer for lufterør. Taktro er betydelig misfarget i noen områder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking, beslag og takhatter når taket er snøfritt, for å kunne vurdere tilstand, alder og materiale.

Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt takets levetid og risiko for skjulte skader eller lekkasjer.



Spor etter tidligere lekkasjer ved pipe og taggjennomføringer.



Tak dekket med snø ved befaringen

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut i skråning på nedsiden av bygget. Nedløpsrør er ført ned i plastrør som er ført ned i grunn.

Det er synlig ende av takstige ved takfot på oversiden av bygget. Stigen er plassert opp mot pipe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpsrør har frostskaider.

Ved befaringen er det kaldt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Det er registrert tidligere vanninntrengning ved pipe og lufterør gjennom tak. Ved befaringen ligger det snø på tak og grunnet sikkerhets hensyn er ikke beslag og pipe over tak inspisert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nedløpsrør med frostskafer bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å kontrollere takrenner for lekkasje når temperaturen tillater det, da uoppdagede lekkasjer kan føre til skader på bygget og hindre bortledning av vann.

Når taket er snøfritt må beslag og piper over tak sjekkes. Det er tydelige spor etter tidligere vanninntrengninger. Behov for tiltak må vurderes når inspeksjon er mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 50 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utskifting av enkeltbord må påregnes.

Ved eventuell omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting for å redusere risikoen for kondensering og påfølgende fukt- eller råteskader.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon består av W-takstoler og kaldt loft. Det er isolering over himling i hovedetasje mellom undergurter. Deler av kaldtloftet har syddematter lagt over undergurter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Tilstandsrapport

Luftespalter ved raft er stedvis tettet med isolering spesielt langs langvegg langs oversiden av bygget.

Det er registrert noe rim og misfarging på undersiden av taktro ut mot raft.

Dampserre er punktert ved rørgjennomføringer i himling uten at mansjetter eller annen tetting er etablert.

Her er takkonstruksjon fra ca 1975, på dette tidspunktet var det andre krav til dimensjonering av konstruksjonen enn det som gjelder pr i dag.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres luftespalter ved raft og sørges for at isolasjon ikke blokkerer ventilasjonen, for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader, mugg og råte.

Punkterte dampsperrer ved rørgjennomføringer bør utbedres med mansjetter eller annen egnet tetting, for å hindre fuktvandring og kondens i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygget over tid.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader, dårlig innneklima og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak med snørydding av tak kan være nødvendig ved store snøfall for å hindre skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Luftespalter tettet med isolasjon



TC 2 Vinduer

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Toppengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass med alder på ca 50 år tilsier at normal levetid glass er over halvert. Noe karmer med værslitasje og behov for behandling av treverk og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden.

Værslitasje og manglende behandling av treverk kan føre til ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og økt risiko for råteskader.

Det må påregnes at enkelte vinduer kan måtte skiftes ut på sikt for å unngå varmetap og fuktskader.



Tilstandsrapport

TC 2 Dører

Ytterdører innganger består av dører av edeltretype. Hoveddør har sidefelt. Det er terrassedør fra soverom og ut til veranda med glassfelt og brystning. Fra stue er det 2 fløyet terrassedør med glassfelt og brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

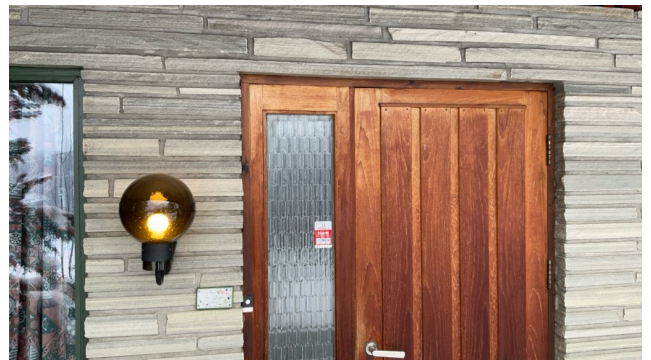
Ytterdør ved hovedinngang henger noe og tar i karm, det er også tendenser til glipper mellom karm og dørblad. Terrassedører har isolerglass med alder ca 50 år. Normal levetid er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ytterdør ved hovedinngang bør justeres for å hindre at den tar i karm og for å eliminere glipper mellom karm og dørblad, slik at kald trekk unngås og energieffektiviteten opprettholdes.

Terrassedører med isolerglass og ytterdører bør vurderes for utskifting, da levetiden er overskredet. Manglende utskifting kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for kondens- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På stueenden av bygget er det terrasse/ veranda med betondekke med overflater av skiferheller. Det er rekkverk av smijern.

På langsiden av bygget mot garasje er det veranda med utgang fra soverom. Veranden er bygd med trebjelkelag, spaltegulv og rekkverk av tre med liggende bord og høyde ca 78 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert noen skiferheller med bom.

Membran på dekke som utgjør etasjeskiller over bod er ikke synlig, ukjent løsning.

Overgang mot vegg på veranda ved soverom mangler beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstanden til membran og skiferheller med bom.

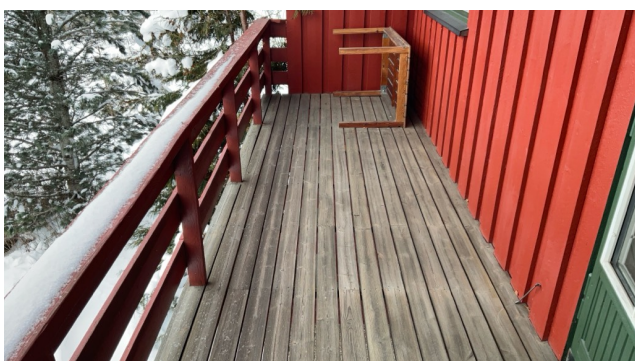
Ukjent eller mangelfull membranløsning medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, og løse skiferheller kan føre til ytterligere skader eller sikkerhetsrisiko.

Tiltak med utbedring av heller med bom må gjennomføres for å hindre skader på underliggende bygningsdeler. Heller som løsner helt kan føre til personskade ved uheldige situasjoner.

Løpende vedlikehold av membran/ bygningsdel må gjennomføres innen nær fremtid.

Manglende beslag i overgang vegg kan ved noen tilfeller føre til fuktinntrengning og skader i tilstøtende bygningsdeler. Forbedring av eksisterende løsning bør vurderes for å forebygge skade.

Tilstandsrapport



! TG IU Utvendige trapper

Foran terrasse i stueende er det trapp på terreng av betong.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Manglende vurdering kan medføre at feil eller sikkerhetsrisikoer ikke oppdages, noe som kan føre til økt fare for skader.



INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Overflater gulv består av parkett i stue, korkfliser i kjøkken og tregulv i soverom.

Overflater vegger består av noe malte plater, trepanel og noe tapetserte overflater.

Himlinger med overflate av himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

I stue er det rennemerker og misfarging på tapet, skal i følge rekvirent skyldes vann fra blomsterpotte som har hengt på vegg. Deler av tapet har felter etter tidligere hengte bilder eller lignende som har fargeforskjell mot overflater som har vært utsatt for sollys over tid. Generell slitasje og bruksmerker er registrert, overflater er ca 50 år gamle.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflatene bør utbedres eller fornyes for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Overflater underetasje

I underetasje er det noe arealer med laminatgulv(hybel, noe belegg, noe fliser og betonggulv i kjellerrom undergarasje. Differensiert alder. Noe overflater av nyere dato, hoveddel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulv har svelling i skjøter. Generell slitasje og bruksmerker på overflater med alder ca 30 år. I kjellerrom er det noe salttusslag på veggoverflater mot grunn.

Noen fliser med bom er registrert. Noe ujevnheter på betonggulv i kjellerrom.

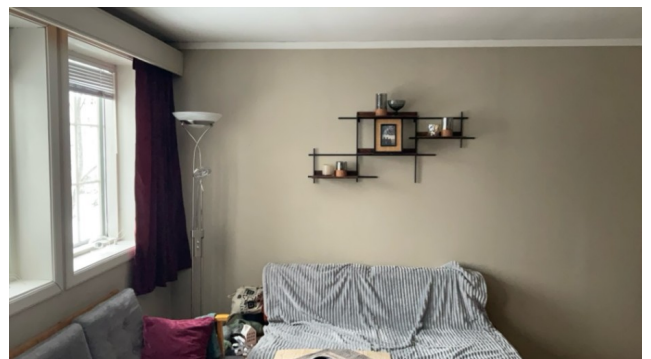
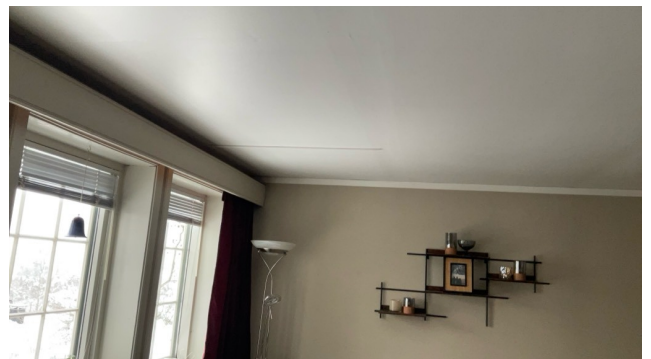
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulv med svelling i skjøter bør vurderes utbedret eller skiftet for å hindre videre skade og redusert levetid. Fliser med bom bør utbedres/festes for å hindre utvikling.

Generell slitasje og bruksmerker på overflater kan medføre redusert estetisk kvalitet og funksjon, og behovet for oppgradering bør vurderes av ny eier.

Salttusslag på veggoverflater i kjellerrom bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere fuktproblemer som over tid kan føre til skader på konstruksjonen.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom etasjer består av trebjelkelag.

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.

Tilstandsrapport

Noe knirk er registrert ved gange blant annet i soverom.
Det er ukjent hvordan bæring for murt peis i stue er utført.

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.

For å utbedre knirk i gulvet bør det vurderes å etterstramme eller forsterke bjelkelaget.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt slitasje, redusert bokomfort og eventuelt forverring av skjevheter over tid.

Dokumentasjon for bærende konstruksjon under pipe bør fremskaffes.

! TG 2 Gulv mot grunn kjeller/ underetasje

I kjeller er det betongdekke på grunn. I deler av etasjen er det tilfarergulv og deler med påstøp.

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.

Ved hulltaking i vegger under terreng er det registrert målbar fukt. Det er også tendenser til målbarfukt ved måling på gulvoverflater i område ved hulltaking vegg i alkove underetasje. Det presiseres at fuktsjekk er utført som stikkprøvekontroll.

Måling av høydeforskjeller er gjennomført kun på utvalgte områder. Her kan det være områder med andre avvik enn det som ble registrert ved stikkprøvekontroll. Det presiseres at møblering og lagring førte til begrenset tilgang for sjekk av høydeforskjeller.

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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og eventuelle høydeforskjeller i gulvet, spesielt i områder som ikke var tilgjengelige ved befaringen.

Tiltak for å utbedre fuktproblemer bør vurderes for å unngå risiko for skader på konstruksjonen, muggdannelse og forringelse av innemiljøet. Begrenset tilgang på befaringen medfører usikkerhet rundt tilstandsvurderingen, og det kan være skjulte avvik.

! TG 2 Etasjeskille/gulv garasje

Garasje har betongdekke av plasstøpt betong som etasjeskiller mot kjeller under. Dekker har et utheng på utsiden av kjellervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongdekke uten dokumentert armering. Utheng med bærende yttervegg ned på uthenget er vurdert som en mindre god løsning. Noe høydeforskjeller på dekket er registrert. Høydeforskjeller er ikke målt i hele rommet grunnet lagring. Forskjeller utover normale avvik må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på armering i betongdekket for å redusere usikkerhet rundt bæreevne og levetid.
Utheng med bærende yttervegg bør vurderes nærmere, da dette kan medføre økt risiko for setningsskader eller svekket konstruksjon over tid. Høydeforskjeller på dekket bør kartlegges og eventuelt utbedres for å unngå videre deformasjon og sikre forsvarlig bruk. Manglende dokumentasjon og uheldige konstruksjonsløsninger kan medføre økt risiko for skader og redusert sikkerhet.

! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har elementpipe med 2 løp. I stue kjeller er det peisovn tilkoblet pipe. I stue hovedetasje er det åpen peis og kamin tilkoblet pipe. Peis og brannmur i stue hovedetasje er forblendet med skifer. Øvrige overflater brannmur og pipe er pusset og malt.
Kamin med parafin/ oljebrenner er tilkoblet dagtank i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Bruk av oppvarming med olje/ parafin er forbudt i boliger fra 2019. Rapport fra tilsyn utført av kommunens feiervesen viser avvik som også er registrert av takstmann . I tillegg er det registrert mangler i pipeløp vedrørende manglende sammenføyning. Tiltak beskrevet som avvik med tiltaksbehov i tilsynsrapport er ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, og brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm.

Kamin med parafin/oljebrenner må kobles fra og mulighet for oljetilførsel fjernes i henhold til forbudet mot bruk av slike oppvarmingskilder i boliger.

Manglende sammenføyning i pipeløp må utbedres, og alle avvik påpekt i tilsynsrapport fra feiervesenet må lukkes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for brann og skader på bygningen, samt at bruk av ulovlig oppvarming kan medføre pålegg fra myndighetene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Peisovn i stue underetasje

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller med manglende avstand til brennbart materiale.



Kamin tilkoblet dagtank i garasje.



Åpen peis i stue hovedetasje

⚠ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Konstruksjonen er bygd opp med kjellermur av betong, utlekting med ca 25 mm med isolering av isopor på hulltakingspunkt. Innlektede vegger i innrede rom. Mur/ betongvegger i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

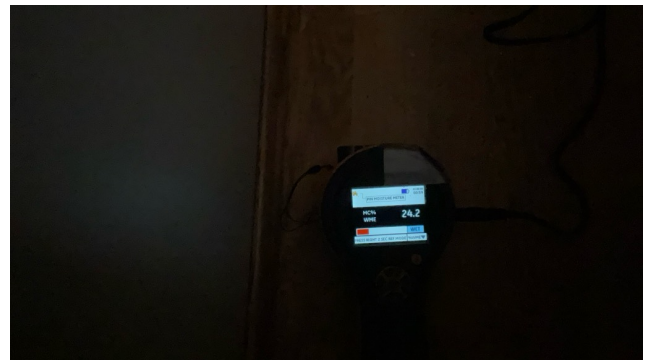
Fuktmålingsresultat er måling utført i lekt i bunn av utforet vegg. Byggemåte med isolering av isopor på innsiden av yttervegger er vurdert som byggfeil. Pappsjikt er lagt på innsiden av isolering av isopor.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å fjerne innføring og isolering av isopor på innsiden av ytterveggene, samt pappsjiktet, og bygge opp veggene etter dagens anbefalte løsninger for kjellervegger.

Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen og sikre tilstrekkelig ventilasjon, for å unngå utvikling av sopp, mugg og råteskader, samt forringelse av konstruksjonen over tid.



Måling med Protimeter MMS ved hulltaking



I kjeller under garasje



Gulv i kjeller

⚠ TG 1 Innvendige trapper

Det er trapper med heltretrinn og vanger mellom etasjer. Det er rekkverk med stående spiler. Håndlist på to vegger. Normal slitasje

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Dører består av trekarmer og dørbblad med fyllingsprofiler og malte overflater. Normal funksjon ved befaringen. Justering og vedlikehold må uansett forventes.



TG 2 Andre innvendige forhold

I soverom er det plassbygde skap med tredører. Det er hyller og hengestenger i skapene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje og utidsmessig utforming på skapene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av skapene for å tilpasse dem til dagens behov og standarder.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjonalitet og estetisk verdi, samt økt slitasje over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad hvor overflater er renover/ byttet i 2003. Gulv med fliser, vegger med flis i deler av dusjsone, forøvrig trepanel på vegger. Himlingsplater i himling.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger i bad består av fliser i deler av dusjsone til topp dusjdør og over servant. Øvrige områder har overflater av panel.

Årstall: 2003 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i område definert som våtzone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom da trepanel er vurdert som uegnet materiale til å tåle vannsprut.

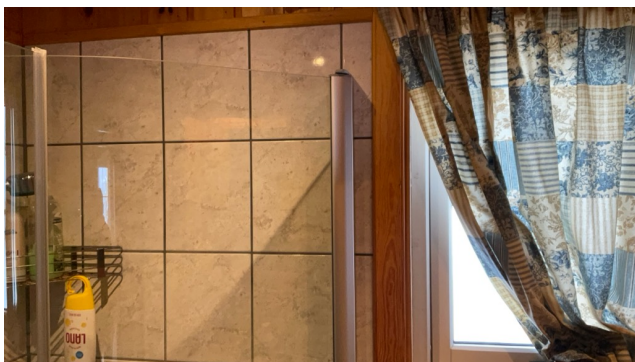
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, spesielt trepanel og vindu, for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre vanninntrengning i konstruksjonen og forkortet levetid på vindu og panel.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

ETASJE > BAD

TC 3 Overflater Gulv

Gulv i rommet har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Sokkelflis på vegger med panel.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er i hovedsak et slakt fall mot sluk i badet. Fallet er begrenset. Det er registrert noen områder med flatt gulv og tendenser til motfall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Begrenset fall og områder med motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Et bad med manglende/reduert 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.

Kostnad er satt opp som en delsum for utbedring av våtrommet hvor flere bygningsdeler utløser renovering/ utskifting/ utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TC 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Det er ikke synlig membran i sluk, det er heller ikke synlig membran i våtsone under vask eller på andre tilgjengelige sjekkpunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert rørgjennomføringer blant annet i gulv uten mansjett for tetting.

Eksisterende løsning/ byggemåte for badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det bør etableres forskriftsmessig tetting rundt rørgjennomføringer, for å unngå risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Manglende synlig eller dokumentert membran gir økt usikkerhet om våtrommets tetthet, noe som kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Her må det vurderes å gjennomføre renovering med etablering av tilstrekkelig tettesjikt/ membran for å forebygge skader.

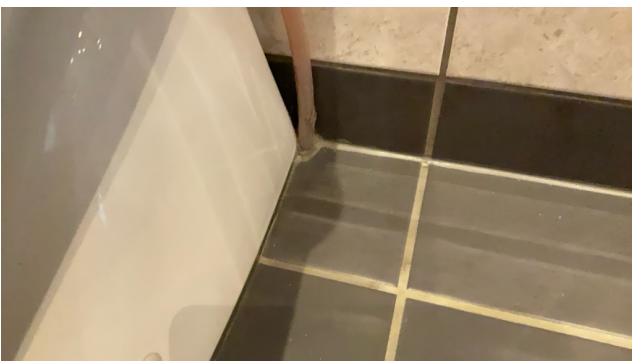
Eksisterende sluk må byttes for å forebygge lekkasjer og gi mulighet for å etablere tilstrekkelig løsning med mansjett i sluk.

Kostnad er satt opp som en delsum for utbedring av våtrommet hvor flere bygningsdeler utløser renovering/ utskifting/ utbedringer

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD



Rørgjennomføring i gulv uten mansjett



Sluk uten synlig membran/ mansjett

ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med integrert servant, furu heltre fronter på dører og skuffer. Videre er det gulvmontert wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj. Det er byttet et blandebatteri i 2024.

Årstall: 2003

Kilde: Rekvirent

🔧 TG 2 Ventilasjon

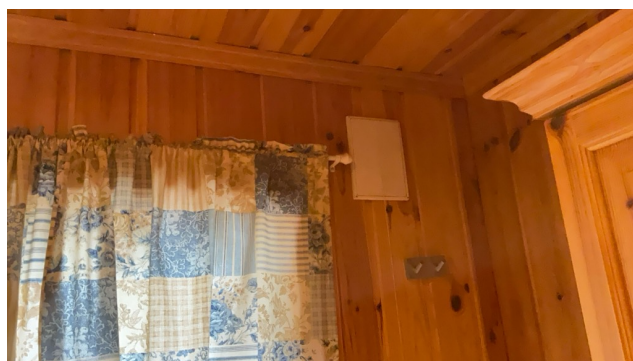
Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

Tilstandsrapport

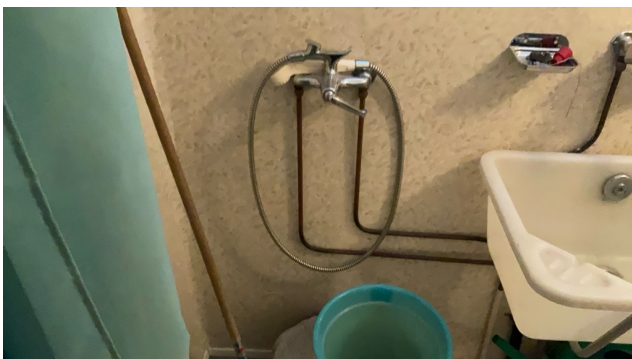


KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har overflater av belegg på gulv og vegger med plater. Deler av vegger har tapet, og noe områder har plater med malt overflate. Himling med plater. Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rommet. Varmtvannsbereder er plassert i rommet. Utenpåliggende vannrør med gjennomføringer og fester i vegg. Det er dusjarmatur på vegg. Det dusjes rett mot vegg og gulv. Alder på bygningsdeler varierer. Deler av overflater vegg og himling er fra byggeår. Sluk og installasjoner er fra byggeår, mens gulvbelegg og noe veggoverflater er fra ca 2019.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med platemateriale. Overflater utenpå plater ned tapet/ maling/ våtromstapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet/ overflater er fra byggeår, det vil si vel 50 år gammelt. Noe tendenser til løse skjøter og elde/ slitasje.

Konsekvens/tiltak

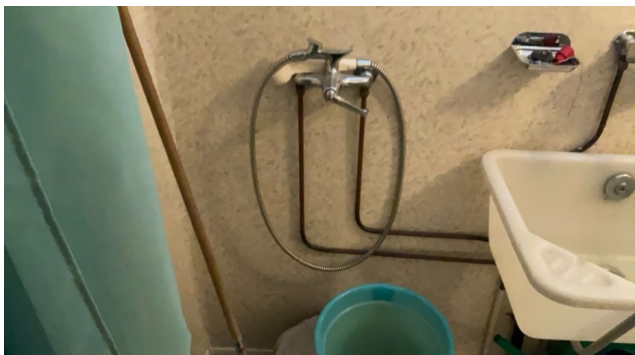
- Tiltak:

Overflaters alder og noe løse skjøter og slitasje tilsier at overflater bør skiftes for å hindre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.



Tapet fra byggeår i dusjsone

Tilstandsrapport



KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater gulv består av belegg fra 2019. Belegget er lagt med oppbrett på vegg. Deler av gulvet har slakt fall i retning sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er etablert i 1975. I forbindelse med skade grunnet vannlekkasje ble det i 2019 lagt nytt gulvbelegg. Dette ble lagt med oppbrett utenpå eksisterende veggoverflater. Deler av gulvet er tildels flatt, slakt fall mot sluk i deler av rommet. Høydeforskjell mellom topp sluk og tett belegg ved dør er 12 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Begrenset fall og områder med motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Et vaskerom med dusj med manglende/reduert 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.



Belegg fra 2019 på gulv.



Belegg opp utenpå tapet vegg, dekket med list.

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Vegger i våtsoner har overflater vurdert som våtromstapet. Ingen dokumentasjon på tapet eller belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er ca 50 år gammel. Tapet i våtsoner vegg utgjør tettesjikt, tapeten er opplyst å være fra byggeår og dermed vel 50 år gammel. Det er registrert rørgjennomføringer med med utettheter mellom rør og overflate/ tettesjikt. Belegg er lagt opp utenpå veggoverflate og dekket med enkel list, svak løsning. Bruk av dusj vil føre til vannsprut mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk og tettesjikt bør skiftes ut, da både sluk og tapet/tettesjikt har overskredet forventet brukstid og det er registrert utettheter ved rørgjennomføringer. Løsning med belegg opp på utsiden av tapet i våtsoner vil kunne føre til at vann renner ned bak belegget ved vannsprut. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin, vaskekum i plast og veggmontert dusjgarnityr og batteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr er ca 50 år og vurderingen er da at normal levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av sanitærutstyr sammen med renovering av øvrige bygningsdeler i rommet, da utstyret har overskredet forventet levetid.

Videre bruk kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader.



KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER/ UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltakingspunkt. Her er det også rom under terreng. Målinger på overflater i vaskerom indikerer samme problematikk som på hulltakingspunkt, det vil si målbar fukt i utforede vegger. Målinger i hulltakingspunkt er lagt til grunn for tg. Se rom under terreng for tilstandsgrad for denne type bygningsdel.



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er renoverert med nye overflater i 2013. Sluk er fra byggeår.

KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger i bad består av fliser i deler av dusjone til topp dusjdør og over servant. Øvrige områder har overflater av panel. Himling er kledd med plater med malt overflate

Årstall: 2013 Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel er ikke egnet materiale i våtsoner. Vannsprut og søl kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, spesielt trepanel, for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre vanninntrengning i konstruksjonen og forkortet levetid på panel.

Opplyst kostnadsoverslag er lagt inn som som en delsum for utbedring av mangler ved våtrommet, delsummer er også lagt inn for andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv i bad har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har begrenset fall og har områder med tildels flatt gulv. Gulvet har avvik fra gjeldene krav ved etablering og i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Begrenset fall og områder med motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Et bad med manglende/reduert 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.

Kostnad er satt opp som en delsum for utbedring av våtrommet hvor flere bygningsdeler utløser renovering/ utskifting/ utbedringer

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fremstår som sluk fra byggeår. Synlige materialer er av plast, med sluken kan også ha deler av støpejern ut fra alder. Det er ikke synlig membran i sluk, det er heller ikke synlig membran på andre tilgjengelige sjekkpunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert rørgjennomføringer blant annet i våtzone under vask uten mansjett for tetting.

Eksisterende løsning/ byggemåte for badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom eller ved oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det bør etableres forskriftsmessig tetting rundt rørgjennomføringer, for å unngå risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Manglende synlig eller dokumentert membran gir økt usikkerhet om våtrommets tetthet, noe som kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Her må det vurderes å gjennomføre renovering med etablering av tilstrekkelig tettesjikt/ membran for å forebygge skader.

Eksisterende sluk må byttes for å forebygge lekkasjer og gi mulighet for å etablere tilstrekkelig løsning med mansjett i sluk.

Opplyst kostnadsoverslag er lagt inn som som en delsum for utbedring av mangler ved våtrommet, delsummer er også lagt inn for andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet. Flat terskel med tilluft under dørblad.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring



Eldre sluk uten synlig mansjett eller membran



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med integrert servant, hvitmalt fronter skuffer. Videre er det gulvmontert wc og dusjvegg monterert på vegg ved dusj.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



KJELLER/ UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det i kjøkken er innredning med røropplegg i vegg og muligens bak skap som gjør hulltaking kan føre til at en treffer rør innebygd i konstruksjon. Fra bodsiden er det også røropplegg på vegg i god og innebygd i vegg mot bad som gjør at det er vurdert som risiko og bore i vegg. Hulltaking er ikke gjennomført.



Innredning og vannrør i vegg mot våtsoner bad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter med profilerte overflater. Fronter med noe foliert overflate og noe heltre. Skrog av platemateriale. Videre er det laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løse hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har generell bruksslitasje og bruksmerker. Noe løse folierte overflater blant annet på benkeplater. Innredningen er ca 50 år gammel, normal levetid er vurdert som langt over halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av innredningen for å sikre funksjonalitet og estetikk, da videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på overflater. Aldersrelatert slitasje kan også medføre behov for hyppigere vedlikehold og eventuelle kostnader knyttet til fremtidige reparasjoner.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for ventilator er vurdert som mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ventilatoren, da normal levetid er mer enn halvert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.

KJELLER/ UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter, skrog av platemateriale, laminerte benkeplater vaskebeslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen fremstår som slitt og med utidsmessige funksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av innredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet.

KJELLER/ UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for ventilator er vurdert som mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ventilatoren, da normal levetid er vesentlig redusert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon eller total svikt i avtrekket, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning på kjøkkenet.

SPESIALROM

KJELLER/ UNDERETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulv av betong, vegger med tapet på plater, himling med plater. Det er servant montert på vegg og gulvmontert toalett

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom med installasjoner fra byggeår. Installasjoner er dermed ca 50 år gamle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installasjonene bør vurderes for oppgradering eller utskifting, da alder på ca. 50 år medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og skader på bygningsdeler.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukssikkerhet og økte vedlikeholdskostnader.



TC 2 Avløpsrør

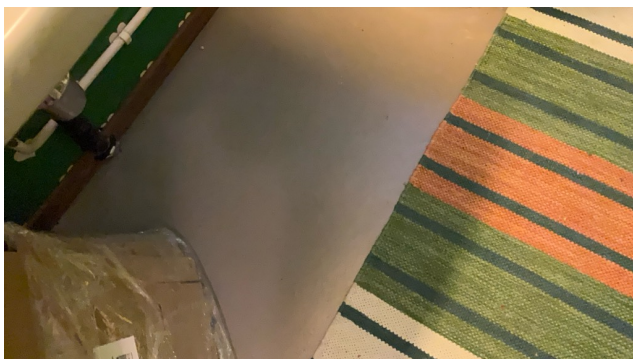
Synlige avløpsrør er av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Vannledninger

Vannrør i hovedsak fra byggeår. Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

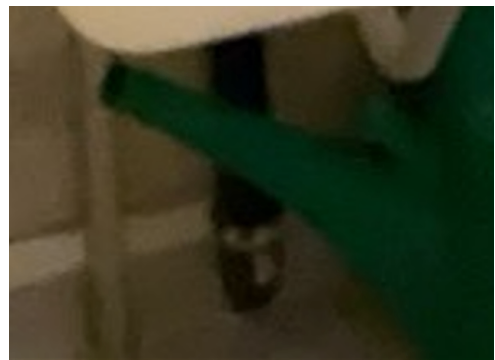
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannrørene bør kontrolleres av fagperson, og eventuelt skiftes ut ved behov, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av alder og slitasje.

Eldre vannrør har økt risiko for tæring, lekkasje og redusert vannkvalitet. Utskifting av eldre vannrør som vedlikehold må vurderes.

Vedlikeholdsbehov/ behov for utskifting og tiltak kan plutselig oppstå.



TC 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå.

TC 2 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlige intervaller 1-2 år.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen i henhold til intervaller på 1-2 år for å sikre fortsatt drift og unngå plutselige driftsstans eller redusert effekt. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være økt risiko for feil, redusert levetid og høyere driftskostnader.

Rekvirent opplyser at vedlikehold/ service ble gjennomført mars 2025.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider i del utleid del er på ca 150 liter og er fra byggeår.

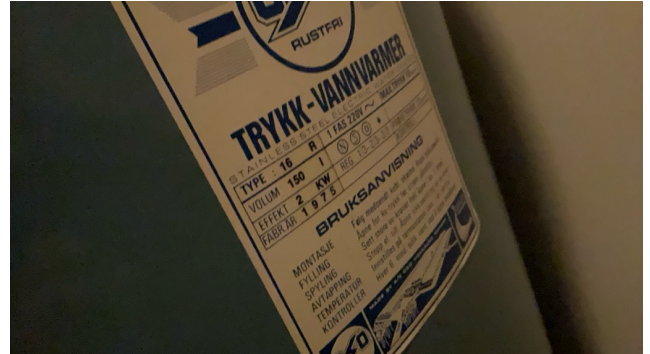
Vurdering av avvik:

- 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.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsbereiderne, da de er over 20 år gamle og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Risikoen ved å beholde eldre beredere er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.



Varmtvannsbereider fra byggeår

! TG 1 Varmtvannstank hoveddel

Varmtvannstank er plassert i vaskerom. Størrelse ca 200 liter. Tg satt ut fra alder.

Årstall: 2019

Kilde: Rekvirent



Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg i bygget består av 2 sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett består av skjult anlegg og noe utenpåliggende ledninger. Noe fast belysning. Noe panelovner på vegger og varmekabler i gulv bad, vindfang med mer..

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975 Ikke utført. Sikringsskap har fått nytt innhold. Undermåler del av boligen som leies ut ble montert i september 2025.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sklema fra sluttkontroll ligger i sikringsskap.
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 2019 er oversendt av rekviert etter at denne fikk tilgang til boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

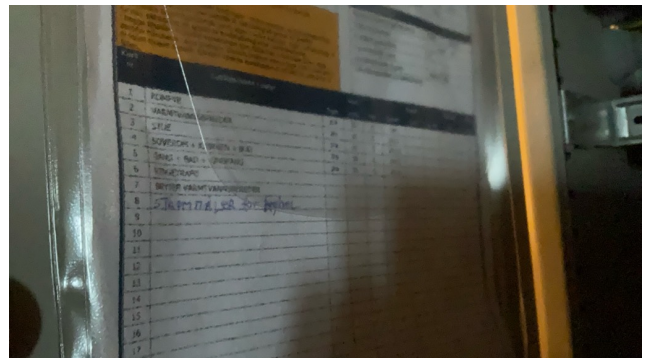
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder på anlegget på ca 50 år er det naturlig å gjennomføre en utvidet elkontroll av anlegget

Generell kommentar

Takstmannen har ikke elkompentanse, anlegget er kun visuelt inspisert for synlig skader. Ved befaringen virker lys som er testet og brytere og kontakter er vurdert som hele selv om de har høy alder. Som anbefalt over er det anbefalt å gjennomføre en utvidet elkontroll ut fra hoveddel av anleggets alder.



Sikringsskap del i underetasje som leies ut.



Sikringsskap hoveddel



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av stedlige masser. Byggets fundament er bygd rett på stedlige masser i utgravd byggegrøp uten utskifting eller isolering i følge rekvirent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår. Rekvirent opplyser at det er lagt ned slissede plastrør rundt mur/ såle. Fyllmasser langs mur av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved befaringen er det registrert saltutslag på murvegger i kjellerdel. Se også forhold beskrevet for rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør kontrolleres nærmere, og det bør vurderes utskifting for å redusere risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur. Manglende dokumentasjon på fyllmasser og alder på drenering medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til økt fare for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med betongfundament på grunn. Det er videre kjellermur av betong og betonggulv på grunn

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert skråriss på mur ved vindu stue underetasje. Her er det også noe avskalling langs riss/ sprekk. Det er i tillegg registrert noe sprekker og riss i mur på del av mur som er synlig rundt bygget. Mellom forblending av skifer på gavlvegg ved terrasse stueende er det oppstått sprekkdannelser mellom forblending og mur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skråriss og sprekker i mur og mellom forblending og mur bør overvåkes for å vurdere om de utvikler seg videre.

Dersom det observeres økt omfang eller nye riss, bør årsaken kartlegges og nødvendige utbedringstiltak vurderes for å unngå ytterligere setningsskader og svekkelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende oppfølging/ tiltak kan være økt risiko for ytterligere skader, utrasing forblending og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forblending utenpå mur med sprekkdannelser mot mur.



Skråriss ved vindu stue underetasje

TG IU Forstøtningsmurer

Fra innkjøring mot garasje er det etablert forstøtningsmur av naturstein.

Årstall: 2025

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er helt nedsnødd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmuren når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler. Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for konstruksjonssvikt eller sikkerhetsfare.

TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terreng rundt bygget består i følge rekvirent av noe gresdekket terreng og noe grusdekke. Ved inngang til bygget er det hellelagt område. H

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

oveddel av terreng er dekket med snø ved befarings. Det er likevel godt synlig at deler av terreng heller mot bygget. Ved garasje er det helning på terreng helt inn mot garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen og garasjen, for å redusere risikoen for vanninntrenging mot grunnmur og garasjeport.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

Terrengforhold på tomta kan gjøre tiltak komplisert grunnet helning på tomta.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hellende terreng inn mot garasje



Hellende terreng inn mot bygget

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget har vann og avløpstilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg. Det er stikkledninger inn mot kommunalt ledningsnett. Avløpsrør er vurdert som plastrør ut fra det som er synlig inne i bygget, det kan likevel ikke utelekkes annet materiale. Vannledningstype er også satt ut fra del som er synlig inne i bygget.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av ledningene.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Bygget har terrasse og veranda hvor det er rekkverk med henholdsvis smjern og treverk.

Det er utvendig trapp langs gavlen i stue på terreng. Trappa er oppgitt å være av betong og er etablert langs naturlig helning i terreng.

Eiendommen ligger i område som på NGU sine kartsider er beskrevet som lav/ moderat forekomst.

Innvendig trapp mellom etasjer består av tretrapp med behandlet overflate. Rekkverk av tre.

Det er registrert røykvarsler og slukke utstyr i bygget.

Elanlegg består av 2 sikringskap med automatsikringer. Ledningsnett med skjult og åpent anlegg. Deler av anlegget er fra byggeår og dermed ca 50 år gammelt.

Bygget har rømningsveier via dører og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Terrasse i stue ende mangler rekkverk langs deler av terrassen.

Rekkverket er noe lavere enn dagens krav. Veranda ved soverom har rekkverk med høyde som er lavere enn krav ved oppføring og dagens krav.

Rekkverk innvendig trapp er noe lavere enn gjeldene krav, åpninger mellom spiler og opptrinn er noe større enn gjeldende krav.

Elanlegg har komponenter og deler med alder på ca 50 år. Det anbefales at det gjennomføres utvidet elk kontroll på anlegget .

Rekvirent opplyser at det ble foretatt radonmålinger i boligen i 2012.

Rekvirenten opplyser at det ikke ble avdekket verdier av radon som krevde tiltak. Dokumentasjon mangler.

Forstøtningmur mot garasje mangler rekkverk/ sikring på topp av mur.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Det bør monteres rekkverk med tilstrekkelig høyde og sikre åpninger på terrasse, veranda og innvendig trapp, i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Forstøtningmur mot garasje bør sikres med rekkverk eller annen egnet sikring for å hindre fall.

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, da eldre komponenter kan medføre økt risiko for feil og brann.

Vedrørende branncelle inndeling er det vurdert at opprinnelig inndeling av bygget med utleiedel med egen inngang er opphørt ved at det er etablert åpning i mur mellom del som leies ut og hoveddel. Opprinnelig branncelleinndeling er slik sett omgjort til en branncelle for hele bygget. Tilbakeføring vil være søknadspliktig og det er naturlig at dagens krav til branncelleinndeling vil legges til grunn. Forholdet må avklares med bygningsmyndighetene.

Dokumentasjon for radonmålinger bør fremlegges.

Konsekvens av avmerking for fare for jord og flomras på NVE sine aktsomhetskart bør avklares med offentlig myndighet/ kommunen.



Det er etablert åpning med enkel dør mellom del som leies ut og hoveddel av boligen.



Manglende rekkverk på deler av terrasse i stueende.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

242 m²/203 m²

Enebolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 3 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Garasje, 2 Vindfang, Vaskerom, Toalettrom, 4 Bod, 2 Matkjeller, Alkove

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 850 000

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

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Vurdering av mulig utleie av del av boligen er hensyntatt. Det presiseres likevel her at boligen nå er å se på som en boenhet hv or del av boligen pr i dag er utleid som hypel. 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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mælingen 22 ,2910 AURDAL 104 m ² 1948 2 sov	25-08-2022	2 350 000	2 400 000		2 400 000	23 077
2 Juvevegen 9 ,2910 AURDAL 145 m ² 1981 3 sov	31-05-2022	2 650 000	2 700 000		2 700 000	18 621
3 Pilelykkja 30 ,2910 AURDAL 107 m ² 1994 2 sov	21-08-2024	2 200 000	2 000 000		2 000 000	16 667
4 Raskebakkin 6 ,2910 AURDAL 149 m ² 1977 4 sov	18-09-2023	2 000 000	2 300 000		2 300 000	15 436
5 Juvevegen 17 ,2910 AURDAL 195 m ² 1978 4 sov	27-03-2023	2 900 000	2 850 000		2 850 000	14 615
6 Pilelykkja 16 ,2910 AURDAL 128 m ² 1983 3 sov	11-01-2021	2 100 000	1 700 000		1 700 000	13 281
7 Pilelykkja 14 ,2910 AURDAL 151 m ² 1930 3 sov	10-06-2025	3 150 000	2 850 000		2 850 000	12 780
8 Mælingen 2 ,2910 AURDAL 247 m ² 1957 5 sov	15-01-2024	2 700 000	2 600 000		2 600 000	10 526

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Kommunale avgifter, (vann, avløp og feiing) eiendomsskatt og renovasjon. Stipulert kostnad. Det presiseres at oppgiitt verdi er stipulert og kan avvike fra faktisk kostnad ut fra forbruk mm.	Kr.	18 928
Kostnader vei og brøyting	Kr.	2 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
Tryg forsikring	Kr.	11 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 350 000

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

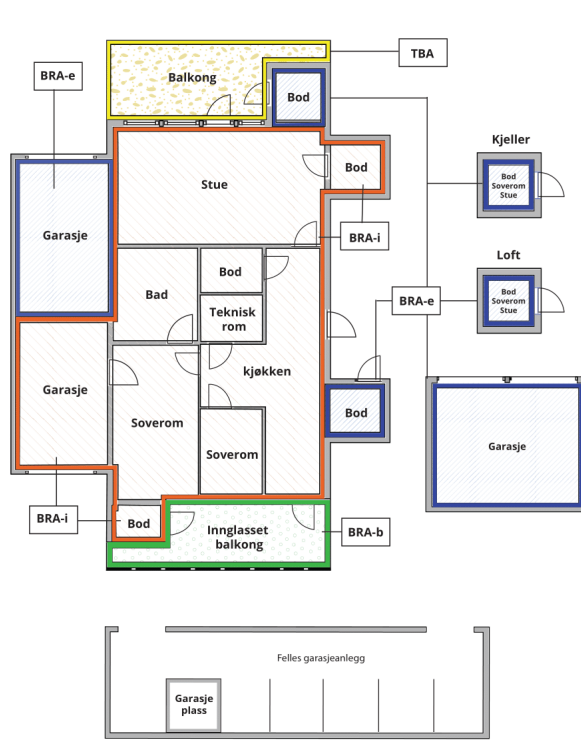
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	99	25		124	
Kjeller/ underetasje	104	14		118	
SUM	203	39			
SUM BRA	242				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Kjeller/ underetasje	Vindfang, soverom, gang, vaskerom, toalettrom, bod, bod 2, matkjeller, kjellerr0m, alkove, gang 2, vindfang 2, kjøkken, stue, bad, bod 4	Bod 3	

Kommentar

Garasje som henger sammen med bygget er lagt inn som BRA-e areal, det samme gjelder bod etablert under veranda i stuegavl.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mål på tegninger er noe mindre enn faktisk oppført bygning. Det er etablert garasje med kjellerr0m i stedet for carport med gulv på grunn. Garasje er også noe større enn inntegnet carport. Tegninger innhentet fra kommunen viser at det opprinnelig ble etablert adskilt utleiedel med egen inngang i kjeller/ underetasje. Det er i senere tid etablert åpning med dør mellom hovedbolig og del benyttet til utleie. Vurderingen da blir at tidligere utleiedel blir en del av boligen og del som nå er leid ut er å se på som en hybel/ del av hovedbolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Rekvirent opplyser at det ble utført arbeider på utvendig støttemur og elanlegg med undermåler i del av bygget som leies ut i 2025.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke tilgjengelig fullverdige tegninger for bygget. Det er kun fremlagt en fasadetegning av gavlvegg med innkjøring til garasjen. Tegningen er målsatt i forhold til høyde. I tilbakemelding vedrørende byggemelding for garasjen er det oppgitt at bygget er 29,9 m2. Målt BRA er 29 m2.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Bård Viken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	95	343		0	1214 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Pilelykkja 4

Hjemmelshaver

Viken Bjørn

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Oppført bobilgarasje er plassert helt inn mot markert eiendomsgrænse på kommunens kartsider. Dette er et avvik fra normal avstand mellom bygning og eiendomsgrænse. Grensemerker er ikke sjekket ved befaringen da terreng var dekket med snø.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Pilelykkja 4 ligger i boligfelt med nærhet til Aurdal sentrum. Fra eiendommen er det utsikt til omliggende områder. Det er normale solforhold på eiendommen.

Fra eiendommen er det gangavstand til bussholdeplass, butikk og spisested. Til kommune/ regionsenteret Fagernes er det vel 10 minutters biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig frem til avkjøring inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannanlegg via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg .

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål med bestemmelser i kommunes arealplan for 2014-2024.

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på 1214 m2. Tomta ligger i hellende terreng rett på nedsiden av kommunal vei. Rekvirent opplyser at vei inn på eiendommen har grusdekke. Det opplyses videre at det er noe områder med etablert gressdekke/ plen på eiendommen. Foran inngang er det hellelagt område. Det er noe områder med trær og naturlig vegetasjon på tomta.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no pr 18.02.2026 viser flere tinglyste avtaler. Avtalene er merket overført fra hovedbøle hvor denne eiendommen er fradelt fra. Avtaledokumenter er ikke innhentet/ gjennomgått av takstmann.

Samfunnsikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskriver forekomst av radon som moderat til lav på eiendommen og området rundt.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser avmerking for jord og flomskred over eiendommen. Konsekvens av forholdet må avklares med kommunen.

Forsikring

Selskap

Tryg

Avtalenr

Ikke opplyst

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Opplyst av rekvirent og i melding til kommunen

Standard

Enkel garasjestandard. Bygget er oppført av eier som selvbygger.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje er bygd med betonggulv på grunn av stedige masser.
Mot innkjøringsvei og på baksiden av bygget er det betongmur mot terreng i deler av vegg.
Over mur er det bindingsverk.
Takkonstruksjon er bygd med sperrekonstruksjon
Taktekking av torv
Utvendig kledning med trepanel.
Garasjeport med sidehengslede tredører.
Noe trekledning på innsiden av yttervegger.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.01.2026	Dokumenter innhentet av megler er lastet ned og gjennomgått.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026	Egenerklæring er mottatt og gjennomlest	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	17.12.1974	Innhentet fra kommunen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	03.03.2026	
3	03.03.2026	
4	03.03.2026	
5	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.